

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n.80/2024 R.G.E. promossa da:

BCC NPLs 2018-2 s.r.l.

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 11/11/2025

AVVISA

che è fissata per il giorno **24 giugno 2026 ore 17,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, piano terra, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del seguente immobile sito in San Benedetto del Tronto, Via Mincio:**

Diritti di piena proprietà su:

1) locale ad uso commerciale sito al numero civico 15, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 901 sub 29, cat. C/1, classe 5, sup. catastale mq.170 r.c. € 4.532,48

Trattasi di un locale commerciale di circa mq. 190, sito al piano terra, dotato di due accessi, che si compone di un locale negozio, magazzino, servizi igienici e spogliatoio del personale è inoltre dotato di una corte esterna di circa mq.70.

Il locale è occupato da una attività commerciale di terzi per la quale il G.E. ha già emesso l'ordine di liberazione.

Dalla relazione peritale dell'Ing. Arch. Paolo Cameli depositata in data 19/08/2025 ed alla quale ci si riporta, risulta:

- che l'altezza interna è pari a ml. 3,10 in difformità rispetto a quanto in atti;

- che il maggior fabbricato risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 232 del 1989;
- concessione edilizia n. 048 del 1990;
- concessione edilizia n. 154 del 1990;
- concessione edilizia n. 219 del 1991;
- concessione edilizia n. 298 del 1993;
- rilascio agibilità edificio prot. n. 27565 del 26/05/2009;
- S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 0044995 del 01/08/2014;
- rilascio agibilità prot. n. 0071317 del 20/11/2014.

Ala data del 05/01/2026, come da comunicazione dell'Amministratore del risultano, quote condominiali ordinarie insolute relative all'anno in corso ed a quello precedente pari ad € 522,51 per il lotto 1);

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".

L'immobile pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relazione peritale, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di esso.

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, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Rossana Ulissi in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, n.57.

Prezzo base:

Lotto 1) € 269.136,00 (euro duecentosessantannovemilacentotrentasei/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 Edicom Finance s.r.l. attraverso il suo portale www.garavirtuale.it entro e non oltre le ore 19,30 del giorno antecedente l'asta.

L'offerente dovrà versare una cauzione in misura 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 “Edicom Finance srl” con IBAN:IT 02A0326812000052914015770 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli Piceno – Esecuzione immobiliare n. 80/2024 – 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.80/2024 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. 80/2024 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, 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 Avv. Valerio Bartolomei con studio in San Benedetto del Tronto, Via Monte S.Michele 34/A Telefono: 389/7972853 Email: vale_barto@hotmail.it, anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ascoli Piceno, li 08/04/2026

L'Avvocato Delegato
Avv. Rossana Ulissi