

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 63/2024

Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL

Il sottoscritto Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), quale delegato di vendita della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza del G.E. dott.ssa Simona D'Ottavi del 05.02.2026

AVVISA

che il giorno 21 OTTOBRE 2026 alle ore 15:00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista”, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO A

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili, distinti al NCEU del Comune di Carassai, Contrada Casali n. 19:

- Appartamento distinto al **foglio 18 part. 4 sub.1**, cat. A/3 classe 4, vani 7,5 superficie catastale mq. 199,00 R.C. € 220,79, piano T-1-3,
- Garage distinto al **foglio 18 part. 4 sub. 4**, cat. C/6, classe 1, mq. 21,00 R.C. 39,04, piano terra,
- Magazzino distinto al **foglio 18 part. 293**, cat. C/2 classe 1, mq. 33,00, R.C. 51,13 piano terra.

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni posti tutti nelle vicinanze distinti al NCEU del Comune di Carassai

- Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 220
- Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 223
- Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 224
- Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 229

Diritti pari ad un mezzo (½) di piena proprietà sul

- locale ad uso magazzino distinto al catasto fabbricati del **Comune di Carassai**, Contrada Casali n. 19, al **foglio 18 part. 4 sub. 3**, cat. C/2, classe 1 mq. 55 R.C. € 85,22. piano terzo.

LOTTO B

Diritti di piena proprietà sul seguente appezzamento di terreno:

- Appezamento di terreno agricolo sito nel **Comune di Carassai (AP)**, distinto al **foglio 18 particella 218** di mq. 5.280,00.

Il Lotto A è composto da

- **appartamento** ad uso civile abitazione sito in **Comune di Carassai** in Contrada Casali n. 19 (AP), con i relativi accessori, distinti al foglio 18 **part. 4 sub. 1** Cat. A/3 P. T-1-3, vani 7,5 superficie catastale mq. 199,00 R.C. € 220,79, piano T-1-3. L'appartamento è posto al piano primo di un maggior edificio si sviluppa per una superficie utile lorda (SUL) di mq. 142,00 ed una superficie interna netta (SIN) di mq. 122,50, con altezza interna pari a ml. 2,87, composto da cucina con annesso retro, soggiorno, tre camere un servizio igienico ed un ripostiglio, con annessi tre balconi, con esposizione Sud ed Est per una superficie di mq. 23,50. All'appartamento sono annessi una cantina posta al piano terra composto da due ambienti collegati fra di loro per una superficie lorda (SUL) pari a mq. 44,00, ed una superficie utile interna (SIN) pari a mq. 34,50, con altezza interna pari a ml. 2,35, ai locali si può accedere sia dalla corte esterna che dal vano scala condominiale, internamente sono allo stato grezzo. Un locale ad uso locale soffitta, disposta al piano terzo sottotetto, sul posto non definito, completamente allo stato grezzo, della superficie Lorda di circa mq. 46,20, con altezza interna pari da ml. 0,30 a ml.2,40. Al locale si accede tramite l'unità immobiliare distinta con il sub. 3 ed una scala retrattile dal pianerottolo del piano secondo.

- locale ad uso **garage** distinto al foglio **18 part. 4 sub. 4**, Cat. C/6, mq. 21,00 piano terra R.C. 39,04, posto al piano terra superficie lorda (SUL) pari a mq. 24,80 ed una superficie utile netta (SEN) pari a mq. 20,50, con altezza interna pari a ml.2,48.

- un **magazzino** posto al **piano terra** distinto al foglio **18 part. 293**, piano terra C /2 mq. 33,00, classe 1 R.C. 51,13, della SUL superficie lorda di mq. 35,00, con altezza variabile da ml. 2,80 a 2,90 realizzato con struttura leggera in ferro e legno, con tamponature perimetrali e copertura realizzate con lamiera in ferro zincato, adibito a rimessa per animali e magazzino. Il manufatto è privo di impianti tecnologici, di rifiniture interne, eseguita con materiali semplici e di facile rimozione. Dalle verifiche eseguite si è accertato la mancanza di titoli abilitativi che ne autorizzasse la costruzione e dalle verifiche eseguite allo stato attuale non risulta sanabile.

-Fa parte del lotto anche la quota pari **ad un mezzo (½)** del locale ad uso magazzino distinto al catasto fabbricati al **foglio 18 part. 4 sub. 3 piano terzo**, categ. C/2, classe 1 mq. 55 R.C. € 85,22, posto al piano terzo della superfice lorda SUL di circa mq. 66,10, con altezza minima pari a ml. 0,30 ed altezza massima pari a ml. 2,40. All'unità immobiliare si accede tramite una scala retrattile posta sul pianerottolo del vano scala, l'unità immobiliare è allo stato grezzo, all'interno del locale è posizionato una botola che permette l'accesso al tetto, inoltre vi è la presenza di canne fumarie e di due cisterne di eternit.

Per gli immobili in oggetto il perito stimatore non è riuscito a rinvenire l'agibilità e la conformità degli impianti.

-Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **220** seminativo di mq. 290 R.D. € 1,12e R.A. € 1,57, posto vicino alla corte del fabbricato principale privo di piante di particolare pregio, in leggero declivio.

-Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **224** seminativo di mq. 50, posto vicino alla corte del fabbricato principale privo di piante di particolare pregio, in leggero declivio.
-Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **223** piccolissimo appezzamento di terreno della superficie di mq. 3,00 classe 2 R.D. € 0,01 e R.A. € 0,02, posto vicino alla corte del fabbricato principale a valle della strada provinciale formando la scarpata della carreggiata. -
Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella **229** della superficie di mq. 740, posto a confine con la corte condominiale del fabbricato distinto con la particella n. 4, con la presenza di circa 14 piante di ulivo. Sull'appezzamento di terreno il CTU ha riscontrato la presenza di alcune vasche per lo smaltimento delle acque reflue proveniente dal fabbricato confinante, creando di fatto una servitù a carico della particella. Gli appezzamenti di terreno nel vigente P.R.G ricadono tutti in zona agricola.

Degli appezzamenti di terreno, in loco i confini non sono materializzati, per la loro individuazione è necessario un'operazione di riconfinamento.

Il Lotto B è composto da

- Appezamento di terreno agricolo sito nel **comune di Carassai** (AP), distinto al **foglio 18 part. 218** seminativo di mq. 5.280,00 R.D. € 15,00 e R.A. 25,91, con accesso diretto dalla strada provinciale con esposizione verso Sud, privo di qualsiasi impianto tecnologico, ricadente in zona agricola; il nominato stimatore rileva di non essere riuscito ad accertare i relativi confini che potranno essere individuati dopo un'operazione di riconfinamento.

Le unità immobiliari sono attualmente occupate dalla esecutata e la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Gli appezzamenti di terreno sono liberi e privi di coltivazioni particolari eccetto quelle riportate in perizia.

Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Sergio Lenhardy di Grottammare del 04.09.2008, rep. 26168/8045 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 09.09.2008 ai nn. 1608 di reg. part. e nn. 8607 di reg. gen., a favore della Banca di Ripatransone Credito Cooperativo Soc. Cooperativa C.F. 00096910443, con sede in Ripatransone;
- **Pignoramento immobiliare** del 31.05.2024 Rep. 1034, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 08.07.2024 ai n. 4264 di reg. part. e n. 5513 di reg. gen. a favore della BCC NPLS 2021 srl C.F. 05249530261 Conegliano (TV).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Esperto Stimatore Geom. Fabrizio Vagnoni del 20.02.2025, con studio a Montepandone (AP), Via A. Manzoni n. 20, da ritenersi qui integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati e di qualsiasi altro elemento ivi riportato, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, 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.

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 presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

LOTTO A

Prezzo base di vendita Euro 113.200,00 (diconsi euro centotredicimiladuecento//00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato **(OFFERTA MINIMA EURO 84.900,00 diconsi euro ottantaquattromilanovecento//00).**

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

LOTTO B

Prezzo base di vendita Euro 13.400,00 (diconsi euro tredicimilaquattrocento//00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato **(OFFERTA MINIMA EURO 10.050,00 diconsi euro diecimilacinquanta //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 ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata **al gestore della vendita telematica, la società ASTALEGALE.NET SPA,** attraverso il suo portale **www.spazioaste.it** (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita,** a favore di "ASTALEGALE.NET SPA" seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale **www.spazioaste.it**.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, quinto piano.

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. L'offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta 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 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza di delega, di accettarle espressamente, 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 (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d'identità dell'istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l'offerta, secondo quanto precisato sopra;

Nell'offerta dovrà essere indicato il 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**, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 63/2024 R.G.E". L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

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.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 63/2024 R.G.E" o tramite bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del TUB n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'espressa dichiarazione scritta, 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, 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 dei delega del G.E. che sarà pubblicata, 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; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, www.immobiliare.it e per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, Ascoli Piceno.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla registrazione e trascrizione e del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

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. 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. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; irene.cataldi@libero.it) o presso il custode giudiziario I.V.G. Marche, Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542; mail: info@ivgmarche.it – pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it, (anche per prenotare la visita dell'immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 06.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Cataldi