TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Giudizio Civile di divisione di immobile n. 2094/2021 R.G. promosso da
Penelope SPV 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.I. ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanza in data 27/01/2023

FISSA

per il giorno **15 maggio 2024 alle ore 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, aula n. 53, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del lotto appresso descritto sito in San Benedetto del Tronto Via Teresa Casati Confalonieri n. 11:**

-Appartamento, piano S1-2-3, senza ascensore, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 20, p.lla 129 sub 55 cat. A/2, classe 2, sup.cat. mq. 103, vani 5,5, r.c. € 369,27;

- area urbana distinta al NCEU al foglio 20, p.lla 129 sub 47, cat. F/1 di mq. 40

Dalla relazione peritale dell'Ing. Massimo Brasili, datata 05/10/2020, acquisita nel giudizio di divisione ed alla quale ci si riporta, risulta che:

- l'appartamento posto al piano secondo, è direttamente collegato mediante scala a chiocciola interna con il terrazzo di copertura praticabile ed è dotato di un fondaco posto al piano seminterrato di superficie esterna lorda pari a mq. 12,57;

- l'appartamento si compone di una zona soggiorno – cucina, tre camere di cui una matrimoniale, un bagno ed un disimpegno oltre a balconi sui lati est e sud;

- dalla scala a chiocciola posta nella zona ingresso si accede al terrazzo di copertura di mq. 73, dove si trovano un locale ad uso wc con disimpegno di mq.7,70 ed un locale ad uso cucina di mq. 8,56;

- il fondaco annesso è posto al piano seminterrato della palazzina e vi si accede dalla corte pavimentata esterna tramite un ingresso /disimpegno dotato

di porta metallica tagliafuoco; il locale è dotato di una finestra con grate metalliche, una lavabo ed una doccia;

- la corte esterna o area urbana è pavimentata in calcestruzzo non è recintata ed è dotata di ingresso carrabile e diretto da Via Teresa Casati Confalonieri.

- il fabbricato di cui fanno parte le unità sopra descritte sono interessate dai seguenti precedenti edilizi:

* Permesso di costruzione n.180/1967 del 27/06/1967;

* Permesso di costruzione in variante n. 128/1968 del 29/05/1968;

* Concessione edilizia n. 79/1983 del 07/03/1983;

* Concessione edilizia n. 216/1987 del 29/08/1987;

* Concessione edilizia n.252/1991 del 06/06/1991;

* Denuncia di inizio attività edilizia prot. n.15867 del 01/04/2004;

* Denuncia di inizio attività edilizia prot.n. 54701 del 25/10/2004;

* Permesso di costruire n.352/2004 del 17/11/2004;

* Permesso di costruire n. 606/2006 del 24/11/2006;

* Attestazione di abitabilità rilasciata in data 01/08/2008 prot. n. 42289.

- risultano le seguenti difformità:

a) diversa destinazione del locale tecnico al piano terzo/terrazza che risulta utilizzato come bagno;

b) diversa distribuzione interna del locale sopraindicato;

c) locale ad uso cucina realizzato sul terrazzo del terzo piano in adiacenza al sopraindicato locale tecnico;

d) incongruenza tra altezza del locale fondaco al piano seminterrato dichiarata nei precedenti edilizi in m.2,30 e rilevata in loco in m. 2,20;

e) presenza di cornicione in legno a fianco al locale termico sul terrazzo di copertura.

Le opere descritte alle lettere a) e c) non sono sanabili per cui occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi; le opere descritte alle lettere b) ed e) sono sanabili ai sensi del DPR n.380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge; le opere di cui alla lettera d) non necessitano di sanatoria in quanto riconducibili alla realizzazione della pavimentazione del fondaco, con relativo massetto di sottofondo

Dal verbale di primo accesso in data 03/03/2023 del Custode Giudiziario risulta che l'unità immobiliare sopra descritta si presenta in ottime condizioni ed è occupata da uno dei comproprietari.

- come da comunicazione dell'Amministratore di condominio in data

08/03/2023, risultano insoluti al 31/12/2022 oneri condominiali per un totale di € 1.163,40; si precisa altresì che l'Assemblea condominiale ha deliberato l'esecuzione dei lavori di cui al c.d. Superbonus 110% ma che gli stessi non sono ancora iniziati.

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 viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Rossana Ulissi in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, n.57.

Prezzo base: € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/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

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 – causa civile n. 2094/2021 – 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 della procedura, 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.2094/2021 RG**

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. 2094/2021 RG", 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 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.I. 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.I.

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 Dr. Clemente Ciampolillo con studio in San Benedetto del Tronto, Viale De Gasperi n.88 – tel. 0735.781254 – email cciampolillo@yahoo.it - anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ascoli Piceno, lì 15/02/2024

L'Avvocato Delegato
Avv. Rossana Ulissi