

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA Esecuzione immobiliare n. 11/2022 R.G.E.

Promossa da

“ISP OBG S.R.L.”

Il sottoscritto Avv. Barbara Girolami, delegato dal G.E., dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanza del 06/10/2023, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 4 dicembre 2024, alle ore 16.00** e seguenti, nell'aula delle pubbliche udienze, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Orlini n°1, è fissata la vendita senza incanto, **con modalità telematica sincrona mista** del seguente bene:

Lotto unico: “diritti di piena proprietà pari ad 1/1 dell'intero immobile, sito nel Comune di Folignano (AP), frazione Villa Pigna, via Don Bosco n° 11, censito al NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 853, sub. 192, cat. A/2, Classe 6, consistenza 5 vani, piano 2, superficie catastale totale di 108 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 296,96.”

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, camera, camera matrimoniale ed un bagno. Tutti i locali affacciano a nord su un unico balcone. L'appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo ed è accessibile tramite le scale ed ascensore condominiale.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di civile abitazione, realizzato negli anni dal 1978 al 1983, composto da quattro piani fuori terra e due interrati. I piani fuori terra sono adibiti a residenze mentre i piani interrati sono destinati a garage, negozi e depositi.

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- concessione di costruzione, prot. n. 2395, pratica 94/1978 del 23 luglio 1979;
- concessione di costruzione, prot. n. 2382, pratica 73/1980 del 21 luglio 1980;
- concessione di costruzione, prot. n. 6574, pratica 1/1983 del 14 febbraio 1983;
- variante alle concessioni n. 94/1978 e n. 73/1980;
- autorizzazione di abitabilità del 18/04/1983.

La planimetria relativa alle suddette concessioni edilizie è difforme dallo stato attuale, così come risulta difforme la quella catastale, in quanto su entrambe è riportata una scala che nella realtà non è presente. Altre lievi difformità di posizionamento delle porte della cucina e del bagno rispetto agli atti approvati. Tali difformità potranno essere sanate dall'acquirente ad un costo presunto, dopo l'aggiudicazione, pari a € 2.000,00.

Il Consulente Tecnico ha accertato che, alla data del 19/04/2023, sussisteva un debito per spese condominiali di € 90,57 mentre non risultavano approvate spese straordinarie. Si tenga conto che, per quanto attiene alle spese condominiali, l'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione al Codice Civile, prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Il tutto come descritto nella relazione peritale a firma dell'esperto estimatore, Arch. Alfredo Di Concetto, da ritenersi integralmente richiamata nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per la più ampia descrizione dell'immobile e per ogni altra informazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, dott. Fabio Di Sante avvenuto il 04/04/2023, l'immobile risultava occupato dall'esecutato. La liberazione del bene occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà attuata del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni.

La vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere, la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ad esclusione delle formalità non cancellabili, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, saranno eseguite presso lo Studio dell'Avv. Barbara Girolami.

Prezzo base: Euro 110.000,00

(euro: centodiecimila/00)

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

Offerta minima: Euro 82.500,00

(euro: ottantaduemilacinquecento/00)

Qualora siano presentate più offerte, si procederà alla gara. 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 in modalità telematica dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, "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 a base d'asta, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di:

"Astalegale.net Spa" - Cauzioni Aste", con il seguente IBAN: IT 80 R 03032 33840 010000263314, specificando nella causale "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami - n. 11/2022 R.G.E. – versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita e copia della contabile del versamento dovrà 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 il giorno antecedente la vendita dalle ore 17,00 alle ore 19,00 presso lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Girolami, sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e cognome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche soggetto diverso dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, redatta in carta semplice nella forma di proposta irrevocabile d'acquisto e corredata di una marca da bollo di € 16,00, deve contenere le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale coniugale, visura camerale per le società), l'identificazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, della cauzione, del tempo e del modo di pagamento, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e la sottoscrizione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

La domanda deve essere corredata dell'importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d'asta che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 11/2022 R.G.E."

Per entrambe le modalità di partecipazione

Ai sensi del D.M. 22/01/2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., nella domanda, **l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, con espressa dichiarazione, dovrà dispensare 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.**

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In

manca, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile o postale vidimato intestato a: “Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 11/2022 R.G.E.” o mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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 formalità pregiudizievoli, al pagamento dei compensi spettanti al professionista incaricato, a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015. Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, salvo conguaglio

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le “Condizioni Generali della Vendita” sono stese in calce all'ordinanza di delega del G.E. e sono consultabili, unitamente a quest'ultima, alla perizia ed ai relativi allegati, sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.tribunale.ascolipiceno.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp, nonché presso lo Studio dell'Avv. Barbara Girolami. Copia del presente avviso è anche pubblicata, per estratto, sul quotidiano “Il Resto del Carlino - Aste Giudiziarie” e sul periodico cartaceo “Newspaper Aste” del Tribunale di Ascoli Piceno, consultabile anche in versione digitale.

Per informazioni, gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Barbara Girolami, presso lo Studio sito in San Benedetto del Tronto (AP), Viale De Gasperi n° 88 (tel. 0735/781254) o presso il Custode Giudiziario, dott. Fabio Di Sante, con Studio sito in Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n° 13 (tel.: 0736/262527) - email: info@fabiodisante.it, anche per prenotare la visita dell'immobile tramite l'inserimento della richiesta sul portale delle Vendite Pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere anche fornite dalla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 19/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Barbara Girolami