

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA Esecuzione immobiliare n. 121/2019 R.G.E.

Promossa da

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”

Il sottoscritto Avv. Barbara Girolami, delegato dal G.E., dott.ssa Simona D'Ottavi con ordinanze del 03/12/2021 e del 24/05/2023, ai sensi dell'art. 591- *bis* c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 26 marzo 2025, 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 su appartamento sito nel Comune di Folignano (AP), Villa Pigna Alta, in via Cuneo n. 36, piano S1-T-1-2-3, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 4, particella 389, sub. 11, cat. A/2, rendita € 316,07.”

L'appartamento, di una superficie commerciale lorda di mq. 145,00, oltre pertinenze ed aree scoperte, è costituito da un'abitazione principale che si sviluppa su due piani, piano primo e piano secondo, collegati da una scala interna in c.a., oltre ad un piano sottotetto, raggiungibile mediante scala interna a chiocciola in ferro oppure dalla scala esterna condominiale. La distribuzione interna dell'appartamento, al piano primo, presenta un ingresso su locale soggiorno/cucina, due camere e un bagno dotato di antibagno. L'immobile è dotato di un balcone di mq. 5,30 sul fronte nord-ovest e di un terrazzo di mq. 60,00 sui lati nord-est e sud-est. Mediante scala interna posta nel locale soggiorno/cucina si accede al piano secondo, caratterizzato da un disimpegno di distribuzione alle quattro camere e due balconi posti sul lato nord-ovest e sul lato sud-est. Il bene è inoltre dotato di locale fondaco al piano terra accessibile esternamente dalla corte condominiale.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di civile abitazione, realizzato nel 1976 come ampliamento del corpo di fabbrica già esistente costruito nel 1967, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, con realizzato con struttura in c.a., copertura a tetto con tegole, pareti intonacate e tinteggiate.

L'area scoperta dell'intero complesso di circa 500,00 mq è costituita da corte condominiale di accesso al fabbricato e alle autorimesse e ai fondaci al piano terra.

Sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- 1) licenza per esecuzione lavori edili n. 7/1967 del 19 giugno 1967;
- 2) autorizzazione di abitabilità n. 7/1967 del 14 dicembre 1970;
- 3) licenza di costruzione n. 71/1976 del 8 settembre 1976;
- 4) autorizzazione di abitabilità n. 71/1976 del 14 dicembre 1983.

In merito alle difformità edilizie, l'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo, regolarizzabili per il piano primo e piano

secondo. Le difformità al piano sottotetto per diversa sagoma, altezze di imposta e presenza di abbaino non autorizzato, non sono invece regolarizzabili. Dal punto di vista urbanistico le difformità, al piano primo e secondo, possono ritenersi conformi alla normativa vigente, mentre le opere realizzate in assenza di titolo al piano sottotetto, non risultano conformi urbanisticamente. In riferimento agli impianti idrico ed elettrico, non sono state reperite certificazioni di conformità, ma risulta possibile regolarizzare mediante opere di adeguamento.

Il Consulente Tecnico ha accertato che non sussistono spese condominiali scadute.

Il tutto come descritto nella relazione peritale a firma dell'esperto estimatore, Arch. Laura Peroni, 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.ssa Franca Liberati avvenuto il 04/06/2021, l'immobile risultava occupato dall'esecutata. 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 71.200,00

(euro: settantunomila duecento/00)

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

Offerta minima: Euro 53.400,00

(euro: cinquanta tremila quattrocento/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, "Zucchetti Software Giuridico S.r.l." attraverso il suo portale www.fallcoaste.it.

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, da effettuarsi a favore di:

"Zucchetti Software Giuridico S.r.l." - Cauzioni Aste", con il seguente IBAN: IT69S 03069 11885 100000001972, specificando nella causale "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami - n. 121/2019 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 offerto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli Piceno – Avv. Barbara Girolami – n. 121/2019 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 mancanza, 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. 121/2019 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 dei 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.ssa Franca Liberati, con Studio sito in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n° 10 (tel.: 0736/252969) - email: f.liberati@tiscali.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, 10/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Girolami

