

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA

Giudizio Civile di divisione di immobile n. 567/2018 R.G. promosso da Unicredit Management Bank s.p.a sostituita da Aporti s.r.l. sostituita da Bolina SPV S.r.l. e per essa dalla sua mandataria Cribis Credit Management srl

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 18/06/2026,

FISSA

per il giorno **27 ottobre 2026 alle ore 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del lotto appresso descritto:**

-Appartamento sito in Monteprandone Via Ugo Foscolo n.45, piano terzo-mansarda, senza ascensore, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 20, p.lla 400 sub 10, cat. A/2, classe 2, sup.cat. mq. 174, vani 7,5, piano 3, r.c. € 387,34;

- locale autorimessa al piano seminterrato della stessa palazzina, distinto al NCEU al foglio 20, p.lla 400 sub 19, cat.C/6 classe 2, sup.cat. mq.36, r.c. € 32,54.

Dalla relazione peritale dell'Ing. Vincenzo Zafferano, datata 11/12/2016, acquisita nel giudizio di divisione ed alla quale ci si riporta, risulta che:

- che dalla planimetria catastale dell'appartamento risulta anche un locale fondaco al piano seminterrato che ospita l'autoclave e i contatori elettrici di tutte le unità immobiliari della palazzina; il debitore esecutato ha dichiarato di ignorare che detto vano facesse parte della sua proprietà e comunque la sua destinazione d'uso appare peraltro da sempre condominiale.

- che l'appartamento è composto da ingresso, cucina – pranzo con camino, soggiorno, tre camere da letto e due bagni, e un balcone che corre perimetralmente lungo i lati sud-est ed ovest per un totale di mq.58; la pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato, gli infissi esterni

- sono in legno massello con doppi vetri e le porte interne sono in legno laccato.
- che in tutti gli ambienti vi sono evidenti problemi di umidità da condensa e tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura.
 - che il locale autorimessa è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico e di un bagno.
 - il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 32 del 24/05/1974 e licenza edilizia in variante n. 158 del 05/02/1975 ed è stato oggetto della concessione in sanatoria n.944 del 5/10/1994.
 - Risultano alcune difformità per diverse distribuzioni interne sia nell'appartamento che nell'autorimessa; tali difformità sono regolarizzabili mediante una sanatoria con costi tecnici e amministrativi stimabili in circa € 1.300,00 oltre accessori.
 - Le unità immobiliari sono occupate dai proprietari.
 - gli oneri condominiali ammontano ad € 350,00 ad anno; alla data della perizia risultano quote insolute per € 261,00.

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: € 72.960,00 (Euro settantadue milanovecentosessanta/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. 567/2018 – 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.567/2018 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. 567/2018 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.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 Dr.Dario Amadio con studio in Ascoli Piceno, Via T.C.Onesti n.3/I – tel. 0736.42704- anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ascoli Piceno, li 03/08/2026

L'Avvocato Delegato
Avv. Rossana Ulissi