

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare n.50/2013 RGE promossa da:  
Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno s.p.a. ora Banca dell'Adriatico s.p.a.

La sottoscritta Avv. Rossana Ulissi, con studio in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, 57 (tel.: 0735.592715; fax: 0735.588969), delegata ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanze in data 07/07/2015, 2/12/2015 e 22/12/2016 dal G.E.

### AVVISA

Che è fissata per il giorno **14 giugno 2017 alle 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, piano terra, aula n. 53, la vendita senza incanto del seguente immobile sito in S.Benedetto del Tronto, Via Lucania 55;**

Diritti di piena proprietà su:

unità immobiliare allo stato grezzo da destinare ad abitazione articolata su due piani (piano terra e primo) collegati da una scala interna oltre ad una limitrofa area pertinenziale distinta al NCEU di detto Comune al foglio 9 p.lla 690 sub 16 ( già foglio 9 p.lla 690 su 9-11-12) senza altri dati di identificazione in quanto in corso di costruzione, della consistenza complessiva lorda di circa mq.201,98 oltre circa mq.16,20 di balconi e circa mq. 86,04 di area verde, con diritti sulle parti comuni (vano scala e camminamento esterno di accesso al fabbricato)

Dalla relazione peritale risulta che:

- il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con licenza di costruzione n. 17042/1959 e successivo rinnovo n. 1244/1969; l'abitabilità del fabbricato è stata rilasciata il 30/03/1971 al n.201.

Di seguito sono state rilasciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione in sanatoria n. 1156 del 28/11/1996;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 51575 in data 07/12/2000;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 52895 in data 31/10/2002;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 34347 in data 27/06/2006.

In relazione alla DIAE 3437/2006, il progettista dei lavori, tramite lettera del 26/02/2010 – prot. n. 0011881 -, comunicava al Comune di SBT che gli interventi ivi previsti non erano stati ultimati.

*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di una nuova Denuncia per le opere ancora da eseguire. Scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.*

Tale difformità è recuperabile con SCIA a sanatoria al costo di € 516,00 a cui andranno aggiunti i diritti di segreteria per € 105,70 e gli onorari professionali per il compimento delle pratiche per circa € 1.318,80.

Dal verbale di primo accesso redatto dal Custode in data 24/07/2015 risulta che la corte di proprietà esclusiva ed un locale al piano terra hanno formato oggetto di un contratto di locazione; tale contratto, ai sensi dell'art. 2923 c.c., non è opponibile alla procedura.

Il tutto come meglio descritto nella CTU depositata dall'Ing. Giovanni Capriotti il 03/03/2015, alla quale ci si riporta integralmente; dalla relazione integrativa del CTU in data 29/06/2016 risulta che nella corte pertinenziale dell'immobile sopra descritto è stata installata una piattaforma elevatrice che serve, oltre ai piani superiori dell'edificio, anche l'appartamento posto in vendita.

Da ciò ne consegue la costituzione di fatto di una servitù di passaggio su detta area pertinenziale per consentire l'accesso a tale piattaforma nonché la necessità di un frazionamento per incorporare dalla proprietà esclusiva la parte di area pertinenziale ove insiste la piattaforma elevatrice, la cui pratica edilizia non risulta ancora completata, come precisato dal CTU nella sua nota integrativa.

L'immobile pignorato 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 né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e d. lgs. n. 192/2005 e s.m., l'offerente, dichiarendosi nella offerta di acquisto edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dovrà dispensare 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 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.

### **1° VENDITA SENZA INCANTO:**

**Prezzo base € 200.000,00 (euro duecentomila/00)**

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

In caso di vendita andata deserta ed in ogni altra ipotesi in cui la gara senza incanto non si è svolta,

### **2° VENDITA SENZA INCANTO**

**per il giorno 12 luglio 2017 alle ore 16,00 presso il Tribunale di Ascoli Piceno aula n.53.**

**Prezzo base € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00)**

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

In caso di vendita andata deserta ed in ogni altra ipotesi in cui la gara senza incanto non si è svolta,

### **3° VENDITA SENZA INCANTO**

**per il giorno 20 settembre 2017 alle ore 16,00 presso il Tribunale di Ascoli Piceno aula n.53.**

**Prezzo base € 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/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 per ogni singola vendita.**

**Le offerte andranno depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Rossana Ulissi, in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII n.57, dalle ore 16.30 alle ore 19,30 del giorno antecedente la data di ciascuna vendita.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni generali della vendita sono regolate dalle “Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari” che devono intendersi come integralmente riportate e trascritte, in dette Disposizioni sono altresì indicate le Banche e gli Istituti di Credito convenzionati con il Tribunale di Ascoli Piceno per la concessione di mutui fino all’80% del prezzo garantibili con ipoteca sui beni oggetto della vendita, con spese di istruttoria fisse e senza spese di perizia; dette “Disposizioni Generali” sono consultabili sui siti “[www.tribunale.ascolipiceno.it](http://www.tribunale.ascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)” e se ne può ottenere copia presso lo studio dell’Avv. Rossana Ulissi.

In caso di credito fondiario, secondo quanto previsto dall’art. 41, comma 5 D.Lg.385/93, l’aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, L’aggiudicatario, a seguito di nota riepilogativa del credito per capitale, accessori e spese, dovrà provvedere al pagamento immediato direttamente in favore del creditore fondiario, nella misura dell’85% del credito come sopra precisato ( il restante 15% è accantonato per il pagamento del compenso dei professionisti delegati e per le spese della procedura, salvo il conteggio finale in sede di distribuzione del ricavato).

**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.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell’Avv. Rossana Ulissi in S.Benedetto del Tronto, Via Giovanni XXIII, n.57 (tel.: 0735.592715 – fax: 0735.588969) o presso il custode giudiziario D.ssa Rosella Peci con studio in Ascoli Piceno, C.so Mazzini, 28 (Tel: 0736/256560) , anche per prenotare la visita dell’immobile.

Ascoli Piceno, lì 14/03/2017

L’Avvocato Delegato  
Avv. Rossana Ulissi