

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione immobiliare n. 18/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

(art.22 D.M. Giustizia 32/2015)

Promossa da PURPLE SPV S.r.l. , rappresentata da Cerved Credit Management Spa

La sottoscritta Dott.ssa Franca Liberati, con studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10 (tel. 0736.252969), delegata dal G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di vendita del 18/09/2026 notificata il 21/09/2026

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2027, ore 17:30** e seguenti, presso il suo studio in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10, è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista”** (coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al referente della procedura), dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 : diritti di 1/1 di piena proprietà su un Magazzino/stenditoio posto al P.3° Sottotetto, sito nel fabbricato di Via Cagliari n. 3/A del comune di Folignano, la cui edificazione è iniziata nel 1985, ubicato in una zona a margine del centro abitato di Folignano priva di servizi di prima necessità. Tale unità immobiliare, attualmente utilizzata come civile abitazione, sviluppa una SEL (superficie esterna lorda) pari a mq. 84,80 circa ed un'altezza interna pari a mt. 2.20. L'u.i.u. è dotata altresì di un balcone di superficie pari a mq 9.58 circa in cui si affacciano il soggiorno e la cucina. Nel balcone è stata realizzata una tettoia in legno, coperta con pannelli di materiale plastico di altezza variabile da ml. 2.13 a ml. 2.20. Risulta così distribuito: ingresso su ampio soggiorno collegato con la cucina abitabile, segue un disimpegno che distribuisce due camere e un bagno con finestra. Nell'unità immobiliare urbana distinta al sub. 14, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Diversa utilizzazione del piano sottotetto, utilizzato come civile abitazione mentre è stato autorizzato come Magazzino-Fondaco.

b) Diversa posizione delle finestre

In merito alla sanabilità di tali difformità si rimanda alla completa descrizione della relazione.

La proprietà descritta è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio servizi catastali come segue: **Catasto fabbricati del Comune di Folignano Foglio 4 part. 225 sub. 14 (Magazzino/stenditoio al Piano 3 Sottotetto)** cat. C/2, classe 3, consistenza mq.79, Sup. Cat. mq 86, r.c. 150,96, Via Cagliari n.3/A, piano 3.

Alla data del primo sopralluogo effettuato dal Custode giudiziario, il 30/04/2026, l'immobile era occupato dai debitori.

Prezzo base Lotto 1: euro 37.000,00 (euro trentasettemila/00)

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

Offerta minima : euro 27.750,00 (euro ventisettemila/750)

Qualora siano presentate più offerte si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale a firma dell'architetto Rosario Taibbi del 21/04/2026, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, all'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 2: Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento posto al P.2° e un garage al P.S1, siti nel fabbricato di Via Cagliari n. 3/A del comune di Folignano, la cui edificazione è iniziata nel 1985, ubicato in una zona a margine del centro abitato di Folignano priva di servizi di prima necessità.

L'appartamento sviluppa una SEL (superficie esterna lorda) pari a mq. 106,90 circa ed un'altezza interna pari a mt. 2.70, dotato altresì di due balconi, di cui uno esposto a nord di superficie pari a mq 9.30 e l'altro esposto ad est di mq.7,00 circa. Il garage sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq 22,30 circa e un'altezza interna pari a mt 2,90 circa e versa, anche considerata l'abbondante quantità di masserizie depositate, in un sufficiente stato di conservazione. E' internamente collegato al vano scala condominiale.

L' appartamento risulta così costituito: ingresso su ampio soggiorno collegato con la cucina abitabile, segue un disimpegno che distribuisce tre camere e un bagno con finestra. Tutti gli

ambienti risultano serviti da balcone. Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie urbanistiche:

Appartamento sub. 11:

- a) Modesta difformità nella posizione del muro di separazione con l'u.i.u. adiacente;
- b) Diversa posizione e dimensione di alcune bucatore esterne;
- c) Il locale soggiorno-pranzo non rispetta i requisiti minimi aero-illuminanti.

Garage sub. 26

- d) Minore larghezza dell'accesso carrabile al garage;
- e) Maggiore altezza del locale garage attualmente pari a ml. 2,90 mentre autorizzata risulta ml. 2,70. In merito alla sanabilità di tali difformità si rimanda alla specifica descrizione della relazione.

La proprietà descritta oggetto di vendita è censita all'Agenzia delle Entrate Uff. Direz. Prov.le di Ascoli Piceno - Territorio servizi catastali come segue: **Catasto fabbricati del Comune di Folignano:**

● Foglio 4 part 225 sub. 11 (Appartamento) cat. A/2, classe 5, vani 6, Sup. Cat. Totale mq 112 escluse aree scoperte mq. 107 r.c. 303,68 , Via Cagliari n.3/A, interno 10, piano 2;

● Foglio 4 part 225 sub. 26 (Autorimessa) cat. C/6, classe 4, consistenza mq.19, Sup. Cat. Totale mq 20 r.c. 34,34 , Via Cagliari n.3/A, piano S1;

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono - per quanto riguarda il garage - in possesso dei debitori, mentre l'appartamento al secondo piano è occupato da terzi senza titolo.

Prezzo base Lotto 2 : euro 91.000,00 (euro novantunomila/00)

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

Offerta minima : euro 68.250,00 (euro sessantottomila/250)

Qualora siano presentate più offerte si procederà alla gara. Gli aumenti non potranno essere inferiori al 3% dell'offerta più alta.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale a firma dell'architetto Rosario Taibbi del 21/04/2026, i cui contenuti sono da intendersi quale parte integrante e

sostanziale del presente avviso ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che attiene, in particolare, all'esistenza di eventuali 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.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli gravanti su di essi.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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 della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o non evidenziati nella perizia, di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), la mancanza di qualità o l'esistenza di difformità, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (ad esclusione di quelle non cancellabili) che saranno cancellate a cura della procedura. Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e segg. si sarebbero dovute compiere in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dalla dott.ssa Franca Liberati presso il suo studio in Ascoli Piceno, Via XX Settembre n.10

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per chi intende partecipare in modalità telematica

La domanda di partecipazione, i cui contenuti sono disciplinati dalle "Condizioni generali della vendita" **Allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.** dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl, attraverso il suo portale www.fallcoaste.it

L'offerente dovrà versare una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché la somma di euro 16,00 per marca da bollo, mediante bonifico bancario da effettuarsi - a pena di inammissibilità dell'offerta - almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita al codice iban IT71X 03069 11884100000010203 specificando nella causale: Tribunale di Ascoli P

– Es Imm n. 18/2025 RGE– dr. Franca Liberati - cauzione. 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 19,30 presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Franca Liberati, in Ascoli Piceno via XX Settembre n.10. Sulla busta dovranno essere indicati ai sensi dell'art. 571 c.p.c. solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis e la data della vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c, va redatta in carta semplice con bollo di euro 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, contenente l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, la descrizione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dall'ordinanza di vendita e dalla perizia, le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento previsto dalla "Disciplina della vendita" **Allegato A dell'ordinanza di delega del G.E.** pubblicata sul PVP e sui siti appresso indicati. La domanda dovrà 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 P. Es. Imm. n. 18/2025 RGE- Dr. Franca Liberati"

Per entrambe le modalità di partecipazione

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza oppure eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria. Il termine massimo per il versamento del prezzo, da effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a: "Tribunale di Ascoli P.– Es. Imm. n. 18/2025 RGE- Dr. Franca Liberati" o mediante bonifico bancario, non potrà essere superiore a gg. 90 (novanta) dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.lgs n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

A pena di decadenza ex art. 587 c.p.c.nel termine previsto per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.l.21 novembre 2007, n.231.

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 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.

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.E. che sarà pubblicata a cura di Astalegale.net Spa, unitamente al presente avviso ed alla perizia, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui seguenti siti: www.tribunale.ascolipiceno.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net; nonché per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino - aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli Piceno. Se ne potrà ottenere copia anche rivolgendosi alla professionista delegata, Dott.ssa Franca Liberati. Sono a carico dell'aggiudicatario 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 (queste saranno successivamente restituite dalla procedura) e dei pignoramenti, al pagamento della parcella relativa al delegato, nella misura liquidata dal G.E.

Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario dal Delegato 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 della Dott.ssa Franca Liberati in Ascoli Piceno Via XX Settembre n.10 (tel 0736.252969 mail: liberatifranca.ap@gmail.com) o presso il custode giudiziario Avv. Simona Bellagamba con studio a San Benedetto del Tr., via Nazareno Strampelli n. 18, (cell. 347 0177889 mail: simona.bellagamba@alice.it, anche per prenotare la visita dell'immobile sul PVP).

Ascoli Piceno, lì 20/10/2026

La Professionista delegata

Dott.ssa Franca Liberati