

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esecuzione immobiliare n. 121/2024

Promossa da: LOIRA SPV SRL

Il sottoscritto Avv. Irene Cataldi, con studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (tel. 0736/250688 – cell. 3200745007), quale delegato di vendita della procedura ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 15.07.2026

AVVISA

che il giorno 20 GENNAIO 2027 alle ore 15:00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica “sincrona mista”, precisando che, con tale modalità, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica 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, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento al piano primo e locale autorimessa al piano primo sottostrada, sito nel Comune di Folignano (AP), Via Roma n. 93, distinto al NCEU di detto Comune al:

- appartamento **Foglio 8 part. 35 sub.18**, cat. A/2 classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 104, R.C. € 238,60, Via Roma n. 93, Piano primo e
- locale autorimessa **Foglio 8 part. 35 sub 5**, categoria C/6 classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale mq 19, R.C. € 26,34, Via Roma n. 93, Piano primo sottostrada.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Folignano (AP), composto da quattro piani fuori terra e un piano sottostrada, dotato di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano primo, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, uno studio, due camere, due bagni, di cui uno di servizio senza finestra. L'immobile dispone di due balconi, uno a Nord accessibile dal soggiorno che si affaccia sulla via principale Via Roma, il secondo accessibile dalla camera a Sud e dal vano adibito a studio orientato ad Est. La pavimentazione in gres, risulta la medesima in ogni stanza della stessa unità mentre le porte sono in legno e gli infissi in p.v.c., completi di persiane e di oscuranti. La superficie utile dell'appartamento è pari ad mq. 79,57, con altezza utile di mt. 2,70 in tutti i vani tranne che nel bagno di servizio, ove l'altezza è di 2,55 mt.

Il locale autorimessa è costituito da un unico locale rettangolare accessibile dal disimpegno condominiale raggiungibile dalla scala interna e dalla rampa comune esterna. L'autorimessa ha un ingresso a Nord dal corridoio comune, con un'apertura composta da una serranda in acciaio zincato basculante. La superficie utile è pari a mq. 20,66 circa, con altezza utile di mt.

2,64, già considerato che dovrà essere ripristinata la parete a sud per la creazione di una intercapedine tra il locale e il muro controterra per la sua regolarizzazione

Il fabbricato risulta essere stato costruito in base a validi titoli edilizi.

L'immobile, inoltre, risulta conforme eccetto che per il controsoffitto realizzato nel bagno senza finestra, che ha abbassato l'altezza interna da 2,55 mt a 2,70 mt, che potrà essere regolarizzato tramite intervento di manutenzione ordinaria con la sua rimozione e, per quanto riguarda la autorimessa, la mancata esistenza della intercapedine sulla parete a Sud tra il locale e il muro controterra, che potrà essere regolarizzata tramite una sanatoria edilizia.

L'altezza del garage, inoltre, pur superando di 4 cm quella prevista dal titolo abitativo, rientra all'interno delle tolleranze dell'art. 34-bis del d.p.d.380/01.

L'agibilità è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Folignano (AP) per l'intero fabbricato in data 08.03.2011, con prot. 3322.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'esecutato e la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Condominio:

Esiste un condominio e le spese ordinarie condominiali annue indicate dall'amministratore di condominio risultano essere pari ad € 729,39 annue per il periodo da 01.07.2025 al 30.06.2026.

Alla data del deposito della perizia, l'importo delle spese non versate negli ultimi anni di gestione risulta essere pari ad € 13.102,80.

Sussistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 04.01.2011, rep. 49/10, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2010 num. Rep. 111177/29411 Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno a favore Banca delle Marche Spa, sede di Ancona, codice fiscale 01377380421;
- **Ipoteca Giudiziale iscritta** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 17.02.2020, rep. 1077/129, nascente da decreto ingiuntivo del 24.12.2019 numero rep. 3886 emesso da Giudice di Pace di Ascoli Piceno;
- **Trascrizione pignoramento immobiliare** a rettifica presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 12.05.2022 Rep. nn. 4250/3246, come da verbale di pignoramento immobili del 15.04.2022 num. Rep. 110 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno sede Ascoli Piceno;
- **Trascrizione pignoramento immobiliare** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 19.11.2024 Rep. nn. 9561/7424, come da verbale di pignoramento immobili del 14.10.2024 num. Rep. 1789 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno sede Ascoli Piceno.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Esperto Stimatore Geom. Alessandro De Luca del 16.03.2026, Viale dei Platani n. 32, Ascoli Piceno, da ritenersi qui integralmente

richiamata ed alla quale si fa rinvio per la più completa descrizione dei beni pignorati e di qualsiasi altro elemento ivi riportato, depositata telematicamente, pubblicata sui siti internet www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La vendita si intende a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lg. 1892/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà 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 ss. si sarebbero dovute compiere in cancelleria, esclusa la vendita, si terranno presso lo studio dell'Avv. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6.

Prezzo base di vendita Euro 114.800,00 (diconsi euro centoquattordicimilaottocento //00).

Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (OFFERTA MINIMA EURO 86.100,00 diconsi euro ottantaseimilacent//00).

In caso di gara tra più offerenti 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, le cui modalità di trasmissione ed i cui contenuti sono disciplinati dalla legge, dall'art. 12 e ss. del D.M. 32/2015 e dalle "Condizioni generali di Vendita" (allegate all'ordinanza di vendita alla quale ci si riporta integralmente), dovrà essere inviata al gestore della vendita telematica, la società EDICOM FINANCE SRL, attraverso il suo portale www.garavirtuale.it (compilata seguendo le indicazioni disponibile all'interno del portale).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015.

L'offerente **dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo proposto a base d'asta, da effettuarsi a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno cinque (5) giorni lavorativi prima della data della vendita**, a favore di "EDICOM FINANCE SRL" seguendo le istruzioni e con le modalità indicate sul portale www.garavirtuale.it.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può

essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Per chi intende partecipare in modalità analogica in busta chiusa

Le offerte andranno presentate in busta chiusa il **giorno antecedente la vendita dalle ore 16,00 alle ore 18,00 presso lo studio del professionista delegato Avv. Irene Cataldi sito ad Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, quinto piano.**

Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell’art. 571 c.p.c. solo le generalità di chi presenta l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente) e la data della vendita. L’offerta va redatta in carta con bollo da euro 16,00 nella forma della proposta irrevocabile di acquisto e può essere sottoscritta da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L’offerta dovrà contenere l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita contenute nell’ordinanza di delega, di accettarle espressamente, 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, le generalità dell’offerente (complete di codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, partita iva e visura camerale se trattasi di società), il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato il bene. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati in maniera completa anche i dati del coniuge. Se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o il verbale che giustifica i poteri. Dovrà essere allegata la fotocopia del documento d’identità dell’istante o del legale rappresentante della società, per la quale viene presentata l’offerta, secondo quanto precisato sopra;

Nell’offerta dovrà essere indicato il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello minimo suindicato, l’indicazione **dell’importo della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a base d’asta**, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o postale vidimato, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 121/2024 R.G.E”. L’assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l’offerta.

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 fatte presso la Cancelleria.

In caso di aggiudicazione, il termine massimo per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento non potrà essere superiore a giorni 90 (novanta) dall’aggiudicazione, da effettuarsi mediante assegno circolare o postale vidimato, non trasferibile, intestato a “Tribunale di Ascoli Piceno – avv. Irene Cataldi- Esec. Imm. n. 121/2024 R.G.E” o tramite bonifico bancario, ovvero secondo le modalità di cui all’art.41 del TUB n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'espressa dichiarazione scritta, ai sensi del D.M. 22.1.2008, n.37 e del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i., che l'offerente, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà 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 partecipazione delle offerte cartacee e di quelle telematiche e la pubblicità sono regolate dalle condizioni generali della vendita di cui all'ALLEGATO A dell'ordinanza dei delega del G.E. che sarà pubblicata, unitamente al presente avviso ed alla perizia e relativi allegati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net; www.tribunale.ascolipiceno.it; www.portaleaste.com; www.asteimmobili.it, www.immobiliare.it e per estratto sul quotidiano "Il Resto del Carlino aste giudiziarie" e sui periodici cartacei Newspaper Aste del Tribunale di Ascoli P., anche in versione digitale, in abbinamento al servizio mailing-list.

Se ne può ottenere altresì copia dal delegato Avv. Irene Cataldi presso il suo studio sito in Rua del Papavero n. 6, Ascoli Piceno.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative: al trasferimento dell'immobile, alla registrazione e trascrizione e del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla voltura catastale, ai bolli, ogni altro onere fiscale, il pagamento della parcella relativa al delegato Avv. Irene Cataldi nella misura liquidata dal G.E.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti (ad esclusione di quelle non cancellabili) saranno anticipate dall'aggiudicatario al quale verranno successivamente restituite dalla procedura.

Detti costi verranno comunicati tempestivamente all'aggiudicatario e dovranno essere versati, salvo conguaglio finale, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine indicato nell'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. Irene Cataldi sito in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6 (cellulare 3200745007; irene.cataldi@libero.it) o presso il custode giudiziario Avv. Arianna Maurizii, Via Roma n. 36, Offida (AP), cellulare 3405961098, mail: arianna.maurizii@virgilio.it (anche per prenotare la visita dell'immobile), ed in ogni caso presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, lì 08.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Cataldi