

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Esecuzione immobiliare n. 55/2011**

Promossa da: UNICREDIT S.p.A.

Il sottoscritto Avv. Paolo Serra, con studio in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736.45801; fax: 0736.45801), delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., con ordinanze del 21 Giugno 2013 e del 13 Giugno 2014 dal G.E. Dott. Raffaele Agostini,

**AVVISA**

**che il giorno 20 Gennaio 2016, alle ore 16,00 e seguenti, presso il Tribunale di Ascoli Piceno, Piazza Serafino Orlini n.1, piano terra, aula n. 53, è fissata la VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni:**

*LOTTO 1) Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno in parte edificabile e in parte agricola sito nel Comune di Monteprandone (AP), Via Miramare, avente una superficie catastale di 2.838 mq, superficie edificabile di 1.668 mq e superficie agricola di 1.150 mq, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8, cat. T e con le seguenti particelle:*

*457, superficie 2 mq; 458, superficie 2 mq; 459, superficie 10 mq; 460, superficie 8 mq; 461, superficie 4 mq; 462, superficie 1 mq; 445, superficie 1372 mq; 449, superficie 125 mq; 452, superficie 164 mq, 269, superficie 1150 mq.*

*LOTTO 2) Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione facente parte di una palazzina sita nel Comune di Monteprandone (AP), Via Indipendenza n. 35/a, con superficie lorda complessiva di circa 73 mq, posto al piano terra e composto da cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, bagno e ripostiglio, oltre alla corte esclusiva di circa 207 mq, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, p.lla 623, sub. 27, piano T, categoria A/2, classe 3°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 278,89.*

*LOTTO 3) Diritti di piena proprietà su locale ad uso laboratorio sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Località Porto D'Ascoli, Via E. Toti n. 86, posto al piano primo di un fabbricato a destinazione commerciale/artigianale, con superficie lorda di circa 60,00 mq e composto da ingresso, n. 2 locali ufficio, antibagno e bagno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 28, p.lla 115, sub 69, piano 1, cat. C/3, classe 3, consistenza 53 mq, rendita catastale € 432,48.*

*LOTTO 4) Diritti di piena proprietà su palazzina sita nel Comune di Offida (AP), località Borgo Miriam n. 35-37-39, con superficie lorda complessiva di circa 220 mq al piano terra, circa 220 mq al piano primo oltre a circa 32 mq di balcone, circa 220 mq al piano secondo sottotetto e circa 850 mq di corte esclusiva e composta da n. 5 unità immobiliari tutte censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25, p.lla 119 e di seguito descritte:*

*- sub. 8, piano 1-2, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale € 206,58 costituito da appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Offida (AP), Borgo Miriam 35, di superficie lorda di circa 100 mq e oltre a circa 16 mq di*

*balcone e circa 100 mq di soffitta, composto da ingresso, cucina, soggiorno con camino, camera e bagno, oltre a un balcone che si estende lungo tutto il lato nord;*

*-sub. 11, piano 1-2, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale € 309,87 costituito da appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Offida (AP), Borgo Miriam 35, di superficie lorda di circa 100 mq e oltre a circa 16 mq di balcone e circa 100 mq di soffitta, composto da ingresso, cucina, soggiorno con camino, piccolo disimpegno, n. 2 camere e n. 2 bagni con antibagno, oltre ad un balcone che si estende lungo tutto il lato sud;*

*- sub. 6, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 43 mq, rendita catastale € 91,05 costituito da locale magazzino sito nel Comune di Offida (AP), Borgo Miriam 35, di superficie lorda di circa 50 mq ed un'altezza interna di 3,60 mq;*

*- sub. 9, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale € 28,66, costituito da laboratorio sito nel Comune di Offida (AP), Borgo Miriam 39, di superficie lorda di circa 100 mq e un'altezza interna di 3,60 mq ;*

*- sub. 10, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 2, rendita catastale € 315,04, costituito da ufficio/studio sito nel Comune di Offida (AP), Borgo Miriam 37, di superficie lorda di circa 50 mq ed un'altezza interna di circa 3,60 mq, composto da un ingresso, un locale studio con finestra, un ripostiglio e un wc con anti-wc.*

*LOTTO 5) Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno con sovrastante complesso immobiliare in corso di realizzazione sito nel Comune di Montepandone (AP), Via 86ma Strada, avente una superficie coperta abitativa di circa 1.020 mq, oltre a circa 158 mq di balconi, circa 118 mq di lastrici privati, circa 400 mq di garages e circa 120 mq di fondaci, composto da n. 10 unità abitative di cui: n. 5 appartamenti al piano terra e n. 4 appartamenti al piano primo, tutte aventi una superficie coperta (escluso balconi, lastrici esclusivi, garages e fondaci) che va da circa 73 mq a 160 mq; n. 1 villino di testa cielo-terra su tre livelli per circa 155 mq destinati ad abitazione e circa 77 mq di garage e fondaco posti al piano seminterrato, il tutto distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 20, p.lla 981, cat. T, superficie 100 mq e p.lla 1679, categoria Ente Urbano, superficie 1595 mq.*

Quanto al **lotto 1)**, dal Piano Regolatore vigente nel Comune di Montepandone (AP), esso risulta avere la seguente destinazione:

-superficie agricola per 1.150 mq;

-superficie edificabile per 1688 mq- Norme Tecniche di Attuazione- art. 61 “ tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità” e nello specifico “nuove edificazioni prevalentemente residenziali con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) con i seguenti parametri urbanistici: IF=2,50 mc/mq e Hmax=14 ml

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato per il lotto 1) dal Comune di Montepandone (AP), il 29 ottobre 2012, prot. n. 23065, Cert. n. 56/2012 del registro, risulta quanto segue:

-le p.lle 445-449 e 452 ricadono tutte interamente in zona parti consolidate “tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità” con IF=2,5 mc/mq Hmax =14 ml, destinazione residenziale terziario;

-le p.lle 457-458-459-460-461-462 ricadono tutte interamente in zona parti consolidate “tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità”. Si precisa nella CTU che la volumetria derivante da tali particelle è già stata utilizzata ai fini edificatori per la costruzione di altro edificio;

-la p.lla 269 ricade interamente in zona agricola.

Il **lotto 2)** costituito dall'appartamento di civile abitazione si sviluppa su sei livelli, dal piano secondo sottostrada al piano terzo. E' stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 43/2005, prot. n. 11291/15570 rilasciato dal Comune di Monteprandone (AP) il 27-7-2005, seguito da DIAE 41/07, prot. n. 8000, depositata presso detto Comune il 16-4-2007, la quale prevedeva varianti in corso d'opera. Dall'esame della documentazione tecnica agli atti del Comune di Monteprandone (AP) il CTU ha rilevato una lieve difformità rispetto al progetto approvato riscontrabile anche nella planimetria catastale, relativa alla posizione di porta finestra della camera sud-ovest e, nello specifico, la stessa si trova sul prospetto sud anziché su quello ovest. Detta difformità è sanabile con pratica edilizia a sanatoria che prevede una sanzione pecuniaria di € 516,00.

Il **lotto 3)**, costituito da laboratorio risulta essere realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

-Concessione Edilizia e di Trasformazione Urbanistica n. 573/2001 rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto (AP) il 20-12-2001, oltre la n. 647/2000 del 27-07-2000 e la n. 433/2001 del 02-10-2001 e successiva DIAE, prot. n. 26571 del 03/06/2002;

-Attestazione sulla richiesta di agibilità, prot. n. 66162 dell'11-12-2008.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU si riscontrano difformità con quanto autorizzato e, nello specifico, risultano invertiti bagno e antibagno; inoltre il locale è stato diviso in due vani mediante la realizzazione di divisori in cartongesso. Dalle visure catastali non risulta la suddivisione del locale.

Quanto al **lotto 4)** la costruzione della palazzina risale all'inizio degli anni 70 e, nell'insieme, risulta in pessime condizioni di manutenzione.

Dal vigente Piano Regolatore l'immobile in questione ricade in zona “a tessuto prevalentemente residenziale di completamento B3 (art. 69 N.T.) con IF= 2,5 mc/mq con destinazione d'uso previste D2 (secondaria), D3 (terziaria), D4 (residenziale). Per quanto sopra il lotto 4) avrebbe una potenzialità pari a circa 2.700 mc edificabili contro i circa 1.930 mq edificati. Gli appartamenti di civile abitazione cui al sub 8) e 11) oggi risultano in stato di abbandono con elementi di finitura e complementi impiantistici mancanti. Dalle visure catastali, inoltre, come rilevato dal CTU, nelle planimetrie catastali relative al sub 8) e 11) risulta erroneamente riportato un balcone sul prospetto ovest. Negli elaborati grafici, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida, la planimetria è rispondente allo stato di fatto. L'unità immobiliare costituita dal laboratorio di cui al sub 9) necessita di manutenzione a causa dello stato di abbandono in cui versa. Inoltre dalle visure catastali esso risulta completo anche di un piccolo ripostiglio posto sul lato ovest ma, di fatto, lo stesso è stato accorpato al sub. 10) (ufficio/studio) Tale variante, oltre ad essere stata rilevata in occasione del sopralluogo, è stata anche riscontrata dai documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida, ma mai perfezionata catastalmente. Il CTU,

pertanto, ai fini estimativi, ha considerato le unità immobiliari di cui ai sub 9) e 10) nell'interesse della loro consistenza catastale, indicando le spese da sostenere per il perfezionamento urbanistico e per i lavori edili di ripristino.

Quanto all'ufficio/studio di cui al sub 10) si rimanda alla descrizione del sub 9) circa la presenza del locale ripostiglio. Esso, al pari del sub 9) è dotato di un impianto elettrico che risulta essere non a norma in quanto in parte manomesso e con parti mancanti.

Dalle visure catastali si evince che il fabbricato di cui al lotto 4) è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 32 del 22-01-1973 rilasciata dal Comune di Offida (AP);
- Licenza Edilizia n. 47 rilasciata il 15-01-1974 per la sopraelevazione del fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia n. 184 del 25-11-1976 relativa alla manutenzione ordinaria all'immobile;
- Concessione Edilizia n. 875 del 30-05-1990 per opere di manutenzione straordinaria;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 19-6-90 all'unità immobiliare posta al primo piano lato sud e piano terra costituito da garage, ripostiglio, centrale termica e magazzino relativamente alle opere realizzate con Licenza Comunale n. 47 del 15-01-1974 e successiva variante per sistemazione n. 875 del 30-05-1990;
- Concessione Edilizia n. 407/93 del 18-02-1994 con la quale veniva autorizzato parziale cambio destinazione d'uso del piano terra per la trasformazione in studio medico;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'unità immobiliare destinata a studio del 16-1-98, Prot. n. 6680.97, successivamente alle opere autorizzate con Concessione Comunale n. 407 del 18-02-1994;
- Concessione in sanatoria opere abusive n. 227 rilasciata dal Comune di Offida il 30-5-2007 ai sensi della L. 47/85, relativa all'ampliamento del primo piano, aumento del volume del sottotetto e cambio di destinazione d'uso al piano terra del locale magazzino/uso laboratorio.

Catastalmente sono state riscontrate le seguenti difformità:

- planimetria del sub 9)-laboratorio con annesso ripostiglio: di fatto il ripostiglio è stato accorpato al sub 10).
- errata superficie catastale imputata al sub 9).
- planimetria catastale relativa al sub 11): balcone riportato sul lato ovest di fatto inesistente.

Il Ctu non ha potuto accertare la rispondenza delle planimetrie catastali dei sub 6 e 8 in quanto non esistenti presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio di Ascoli Piceno.

Il **lotto 5)** è in fase di costruzione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 82, prot. n. 23731/9067 rilasciato dal Comune di Montepandone (AP) il 26-04-2007 e successiva DIAE 57/09, prot. n. 11788 del 07-05-2009;
- Denuncia di lavori per costruzioni in zone sismiche L.R. 03-11-1984 n. 33 e ss., Prot. n. 2720, depositata presso la Provincia di Ascoli Piceno "Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità -Protezione Civile" il 17-04-2007;
- Attestazione di avvenuto deposito pratica n. 126404 del 17-04-2007;
- Comunicazione Fine Lavori Parziale prot. n. 15579 del 15-07-2010.

Dalla relazione peritale si evidenzia che il debitore ha informato il CTU dell'esistenza di n. 4 preliminari di compravendita relativi agli interni n. 6, 7, 8 e 9 di cui al lotto 5 i quali, tuttavia, non risultano trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, redatta dal Geometra Danilo Turla del 15-11-2012, alla quale ci si riporta integralmente.

Alla data del primo accesso del Custode Giudiziario, Dott. Massimiliano Filiaggi del 23 Ottobre 2014, gli immobili di cui ai lotti 1), 2) e 4), risultano liberi da contratti di locazione e/o altro ed attualmente non sono occupati. L'immobile di cui al lotto 3) risulta essere utilizzato dalla società esecutata. L'immobile di cui al lotto 5) attualmente non è occupato ma risultano n. 4 preliminari di compravendita, come meglio specificato nella ctu.

I beni pignorati vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù, pesi ed oneri reali gravanti su di essi.

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. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44.

#### **VENDITA SENZA INCANTO:**

<b>LOTTO</b>	<b>1)</b>	<b>prezzo</b>	<b>base:</b>	<b>Euro</b>	<b>191.250,00</b>
<b>(centonovantunomiladuecentocinquanta/00);</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>2)</b>	<b>prezzo</b>	<b>base:</b>	<b>Euro</b>	<b>65.250,00</b>
<b>(sessantacinquemiladuecentocinquanta/00);</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>3)</b>	<b>prezzo</b>	<b>base:</b>	<b>Euro</b>	<b>39.375,00</b>
<b>(trentanovemilatrecentosettantacinque/00);</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>4)</b>	<b>prezzo</b>	<b>base:</b>	<b>Euro</b>	<b>210.937,50</b>
<b>(duecentodiecimilanovecentotrentasette/50);</b>					
<b>LOTTO</b>	<b>5)</b>	<b>prezzo</b>	<b>base:</b>	<b>Euro</b>	<b>956.250,00</b>
<b>( novecentocinquantaseimiladuecentocinquanta/00);</b>					

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44, dalle ore 16,30 alle ore 19,30 del giorno precedente la data della vendita, corredate da due assegni circolari non trasferibili intestati all'Avv. Paolo Serra di importo, uno pari al 10% del prezzo offerto, per cauzione, e l'altro pari al 20% del prezzo offerto, per spese. In caso di gara tra gli offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori del 5% del prezzo base.**

In caso di: vendita senza incanto andata deserta; offerte inferiori al prezzo base; in via eventuale, qualora l'unica offerta sia stata inferiore al prezzo base aumentato di un quinto; nell'ipotesi di mancanza di rilanci in caso di gara fra offerenti; inadempimento dell'aggiudicatario per mancato versamento del prezzo ed in ogni altra ipotesi in cui la gara senza incanto non si è svolta, si procederà alla

## VENDITA CON INCANTO

**Data della vendita con incanto: 17 Febbraio 2016 , ore 16.00**

**LOTTO 1) prezzo base: Euro 191.250,00  
(centonovantunomiladuecentocinquanta/00);**

offerte minime in aumento Euro: 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/00).

**LOTTO 2) prezzo base: Euro 65.250,00  
(sessantacinquemiladuecentocinquanta/00);**

offerte minime in aumento Euro: 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00).

**LOTTO 3) prezzo base: Euro 39.375,00  
(trentanovemilatrecentosettantacinque/00);**

offerte minime in aumento Euro: 2.000,00 (Euro duemila/00).

**LOTTO 4) prezzo base: Euro 210.937,50  
(duecentodiecimilanovecentotrentasette/50);**

offerte minime in aumento Euro: 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00).

**LOTTO 5) prezzo base: Euro 956.250,00  
(novecentocinquantaseimiladuecentocinquanta/00);**

offerte minime in aumento Euro: 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).

**Per partecipare alla vendita con incanto ogni offerente dovrà presentare la domanda il lunedì antecedente all'asta dalle ore 16,30 alle ore 19,30, presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno Viale Benedetto Croce n. 44**

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 di procedura, salvo il conteggio finale in sede di distribuzione del ricavato).

**La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni generali della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari" nelle quali 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 ipoteche sui beni oggetto di vendita, con spese di istruttoria fisse e senza spese di perizia; dette "Disposizioni Generali" sono pubblicate [sui siti internet www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), [www.tribunalediascolipiceno.it](http://www.tribunalediascolipiceno.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), nonché consultabili presso lo studio dell'avv. Paolo Serra, e devono intendersi qui come integralmente riportate e trascritte.**

**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 professionista delegato Avv. Paolo Serra, nella misura liquidata dal G.E.**

Per informazioni gli interessati dovranno rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Paolo Serra in Ascoli Piceno, Viale Benedetto Croce n. 44 (tel.: 0736/45801 – fax: 0736/45801) o presso il Custode giudiziario Dr. Massimiliano Filiaggi, con studio in Ascoli Piceno Via T.C.Onesti 3/I (tel.: 0736/42704, fax: 0736/347703), anche per prenotare la visita dell'immobile.

Ascoli Piceno, li 17/09/2015

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Paolo Serra

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Serra', is positioned below the typed name of the delegated professional.