

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa CLAUDIA DI VALERIO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 76/2015

Promosso da:

NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop.

nei confronti di:



Udienza di vendita: 06/04/2018

CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Dell'unità immobiliare descritta al numero:

15

LOTTO UNICO

15) BENE IMMOBILE DESCRITTO AL NCEU DEL COMUNE DI CASTEL DI LAMA AL:
Fgl. 10, Part. 623, Sub. 20

- LOTTO UNICO -

IMMOBILI APPARTENENTI A:



DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ALLE NUMERAZIONI:

1 - 2 - 3 - 4 - 5

IMMOBILI APPARTENENTI A:



DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ALLE NUMERAZIONI:

6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - **15** - 16 - 17 - 18 - 19

GLI IMMOBILI CON LE NUMERAZIONI 9/10/11/12/16 NON SONO DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

Architetto FRANCESCO BARNABEI

Via Messina n.14 - 63100 ASCOLI PICENO (AP)

pec: francesco.barnabei@archiworldpec.it

tel./fax: 0736 780366 - cell. 338 2415225

email: studiofba@gmail.com

p.i: 01976360444



INDICE

- Lotto Unico -

-	Premesse, quesiti	pag. 3
-	Considerazioni generali	pag. 7
-	Attività peritali	pag. 10

- RISPOSTA QUESITO N.1 -

1.0.	Identificazione e descrizione generale del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	pag. 12
1.1.	Identificazione generale del bene e classificazione	pag. 12
1.2.	Descrizione generale dell'immobile esecutato	pag. 13
1.3. a)	Superficie, confini e dati catastali attuali dell'immobile esecutato.....	pag. 13
1.3. b)	Gli accessi all'immobile	pag. 14
1.3. c)	Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	pag. 14
1.3. d)	Eventuali spese fisse di gestione e manutenzione condominiali	pag. 14
1.3. e)	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pag. 14
1.3. f)	Stato civile e patrimoniale del debitore esecutato.....	pag. 15

RISPOSTA QUESITO N.2

2.0.	Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile	pag. 15
2.1.	Cronistoria delle pratiche edilizie.....	pag. 15
2.2.	Regolarità urbanistica dei beni	pag. 16
2.3.	Sanabilità opere abusive	pag. 16
2.4.	Situazione sanitaria degli immobili	pag. 16

RISPOSTA QUESITO N.3

3.0.	Stato di possesso	pag. 16
3.1.	Stato di occupazione degli immobili	pag. 16

RISPOSTA QUESITO N.4

4.0.	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 17
4.1.	Storia ipotecaria, iscrizioni e trascrizioni sull'immobile.....	pag. 17
4.2.	Vincoli che restano a carico dell'acquirente	pag. 19
4.3.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura	pag. 19

RISPOSTA QUESITO N.5

5.0.	Stima dell'immobile	pag. 20
	Premessa	pag. 20
5.1.	Criteri estimativi	pag. 20
5.2.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 20
5.3.	Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili	pag. 21
-	Elenco degli allegati	pag. 22
-	Riserve e particolarità da segnalare.....	pag. 23



- PREMESSE, QUESITI

- Il sottoscritto Arch. Francesco Barnabei iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 425, libero professionista, con studio in Ascoli Piceno via Messina n.14, nell'udienza del 25/01/2017, ha ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Di Valerio del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito in qualità di esperto nel procedimento immobiliare di cui trattasi;
- il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a quarantacinque giorni (ora 30 gg.) prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 06/10/2017;
- in data 19/06/2017 viene comunicato al sottoscritto, dal Giudice dell'Esecuzione, la riunione del presente procedimento esecutivo n. 76/2015 R.G. Es. Imm. con quello contrassegnato dal n. 15/2017 R.G. Es. Imm. disponendo di integrare la stima con riferimento ai beni pignorati in quest'ultimo procedimento e non compresi nel precedentemente pignoramento;
- in data 03/07/2017 il sottoscritto esperto estimatore presenta all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione istanza di proroga del termine per il deposito della relazione tecnica d'Ufficio a seguito della riunione del procedimento n. 15/2017 R.G. Es. Imm. con quello contrassegnato dal n. 76/2015/ R.G. Es. Imm.;
- in data 05/07/2017 il Giudice dell'Esecuzione letta l'istanza di proroga per il deposito della relazione, concede al sottoscritto il termine sino al 22/02/2018 per il deposito dell'elaborato di stima, revocando l'udienza già fissata per il 06/10/2017 e rinviando per i medesimi incombenti all'udienza del 06/04/2018;
- inoltre in occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per la sua provenienza debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che restano a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento delle vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4), e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui l'art.567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che esso frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;



- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servizi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e la 14 R.D. 30/1/1941 n.12, e di un fabbro o di falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma nessuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un dvd avente i seguenti files: **fa)** file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb)** file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati (esempio nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); alleghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;



- c) *in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. disp. att.

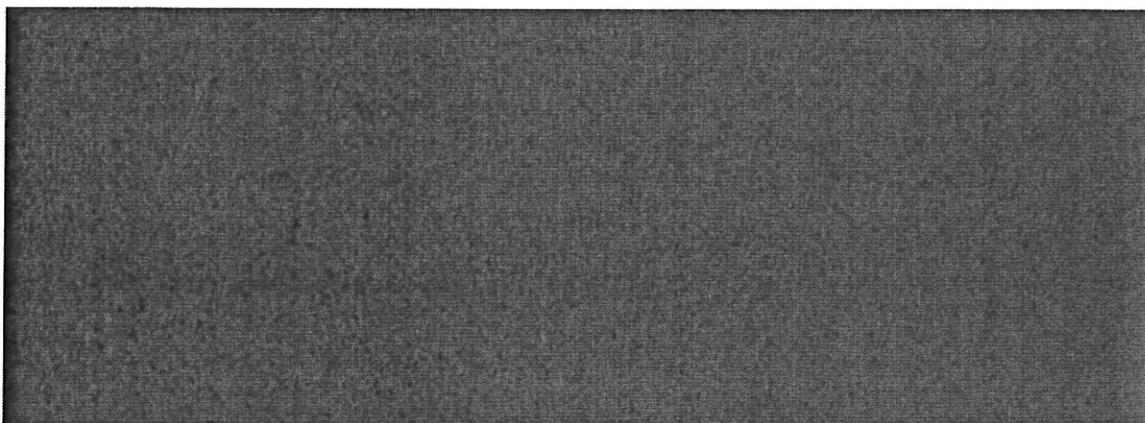
Il Giudice concede il termine fino a *guarantacinque giorni (ora 30 gg.) prima della suddetta udienza fissata per la vendita per il deposito in Cancelleria della relazione peritale.*

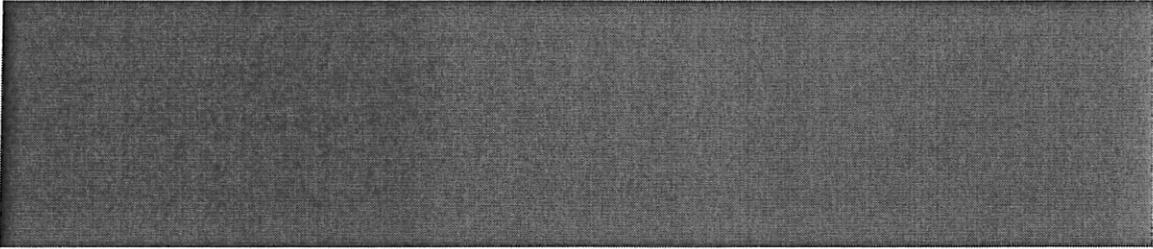
- CONSIDERAZIONI GENERALI

La relazione di consulenza tecnica d'ufficio della procedura di esecuzione immobiliare R.G. n. 76/2015, complessivamente, è costituita da più fascicoli, che riguardano sia gli immobili di [REDACTED]

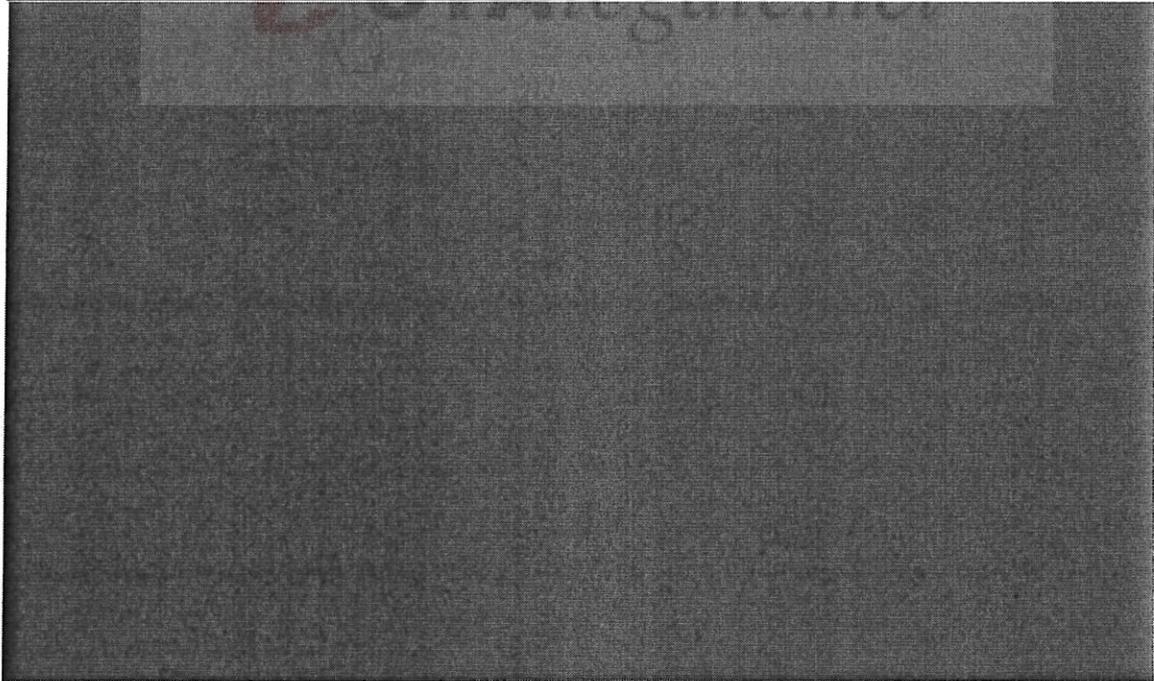
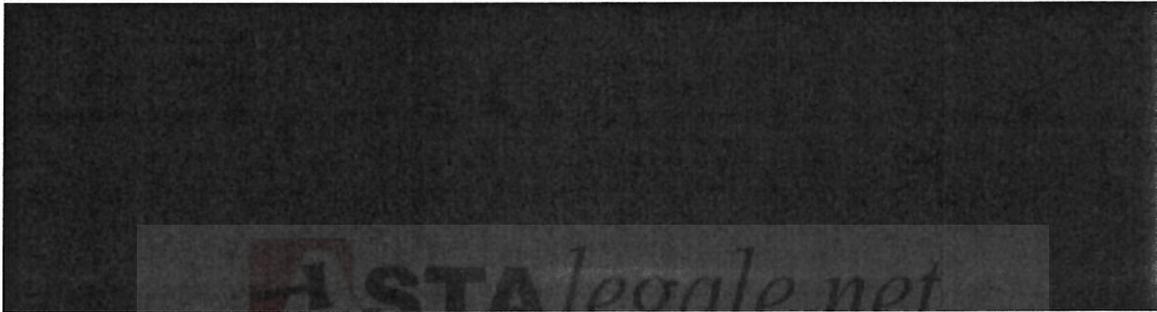
[REDACTED] come descritto nel fascicolo di "INQUADRAMENTO GENERALE DEI BENI PIGNORATI" dove sono presenti, in maniera schematica, le modalità di come sono state elaborate e raggruppate le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

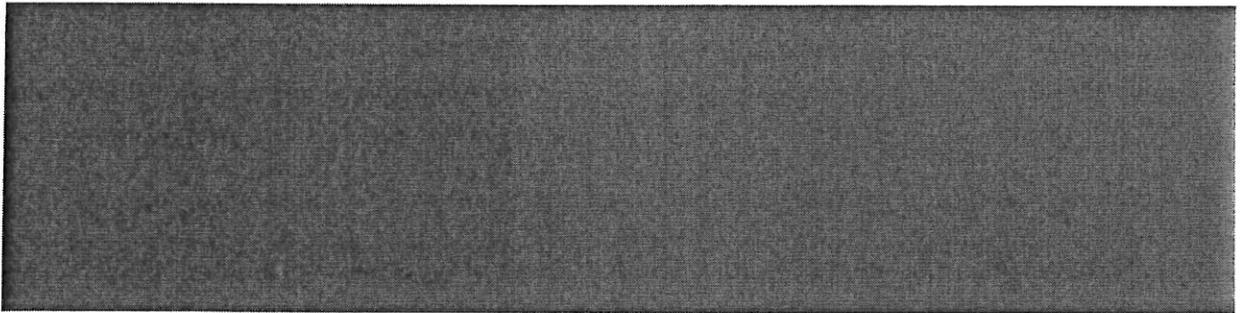
Per una logica espositiva dei beni pignorati, lo scrivente estimatore segue l'elenco degli immobili così come sono stati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare disposto dalla parte creditrice, la Banca Picena Truentina - Credito Cooperativo - Soc. Coop., dove viene fatta la distinzione tra gli immobili appartenenti alla [REDACTED] e quelli invece appartenenti al [REDACTED], secondo la seguente descrizione:





IMMOBILI APPARTENENTI A 





- 15) Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Castel di Lama, censita al NCEU di detto Comune al Fgl. 10, Part. 623, Sub. 20 - (Bene immobiliare oggetto della presente relazione).



Anche le attività peritali sono state eseguite secondo l'evolversi dell'incarico assegnato, a seguito della riunione del procedimento esecutivo n. 15/2017 R.G. Es. Imm. con quello contrassegnato dal n. 76/2015 R.G. Es. Imm.

In primo luogo quindi, sono stati periziati prima i beni compresi nella procedura esecutiva 76/2015 e poi i beni pignorati nel procedimento n. 15/2017 Es. Imm. dopo la riunione delle due procedure in un unico procedimento individuato al n. 76/2015 R.G. Es. Imm.



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, riguarda esclusivamente il bene già descritto alla numerazione 15 - dell'atto di pignoramento immobiliare disposto dalla parte creditrice, la Banca Picena Truentina - Credito Cooperativo - Soc. Coop., come precedentemente indicato nell'elenco sopra trascritto.

- ATTIVITA' PERITALI

- Nell'espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto in qualità di esperto estimatore, ha fissato la data del sopralluogo per il giorno 18 luglio 2017 alle ore 09:30. La comunicazione è stata inviata ai creditori tramite posta elettronica certificata e al debitore tramite raccomandata a.r., in data 05/07/2017 - (V. All. - parte A - n. 1)
- Il giorno 18/07/2017 alle ore 09:30 il sottoscritto si è recato nell'immobile di proprietà [REDACTED] per effettuare il sopralluogo e per continuare le operazioni peritali. Con l'ausilio della estratto di mappa in scala 1:2.000, dell'elaborato planimetrico in scala 1:200, della planimetria catastale in scala 1:200, richiesti al Catasto della provincia di Ascoli Piceno e della documentazione depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Lama, il sottoscritto ha dunque eseguito il rilievo fotografico del bene pignorato, riguardante un garage sito a Castel di Lama (AP) in via Giordano Bruno n. 33 e censito al NCEU al Fgl. 10, Part. 623, Sub. 20.
- Dal sopralluogo non sono scaturite delle difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale tali da comportare la necessità di variazione catastale. Infatti le lievi modifiche interne all'unità immobiliari riscontrate, non vanno ad incidere sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe
- Alle ore 12:30 si sono sospese le operazioni peritali riservandosi di fissare la data del prossimo accesso - (V. All. - parte A - n. 2)



- Successivamente presso gli uffici competenti vengono richieste certificazioni, provvedendo ad ottenere tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Presso gli uffici inoltre è stata acquisita tutta la documentazione relativa all'immobile di cui trattasi, in particolare:

✓ presso l'**Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno**
Servizi Catastali:

1. Le visure per immobile - proprietà site nel Comune di Castel di Lama (AP) - (V. All. - parte A - n. 3A)
2. Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni
Comune Castel di Lama - foglio 10, particella 623, Sub. 20
scala 1:200 - (V. All. - parte A - n. 3B)
3. Accertamento della proprietà urbana - elenco dei subalterni assegnati - (V. All. - parte A - n. 3C)
4. Planimetria di u.i.u in Comune di Castel di Lama - scala 1:200 - (V. All. n. 3D)
5. L'estratto di mappa catastale - Comune di Castel di Lama - foglio 10
particella 623 - scala 1:2000 - (V. All. - parte A - n. 3E)

✓ presso l'**Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno**
Servizio di Pubblicità Immobiliare:

6. Ispezione ipotecaria per soggetto - (V. All. - parte A - n. 4A)
7. Ispezioni ipotecarie, note di iscrizioni e note di trascrizioni - (V. All. - parte A - n. 4B)

✓ presso l'**Ufficio Tecnico Comunale di Castel di Lama (AP):**

8. Concessione a costruire n. 15/1981, del 17/03/1981 - (V. All. - parte A - n. 5A).
9. Concessione a costruire in sanatoria n. 25/1987, del 25.06.1987 - (V. All. - parte A - n. 5B)



10. Dichiarazione di abitabilità n. 482, del 05/10/1987 - (V. All. - parte A - n. 5C)
11. Resoconto Agibilità - Post - Sisma, del 01/03/2017 - (V. All. - parte A - n. 5D)
12. Piano Regolatore Generale del Comune di Castel di Lama (AP) adeguato al Decreto Presidente Provincia (AP) n°156 del 30/07/2015, - scala 1:5000 - (V. All. - parte A - n. 5E)
13. Norme Tecniche di Attuazione PRG - (V. All. - parte A - n. 5F)

✓ presso l'Ufficio di Stato Civile - Comune di Ascoli Piceno (AP):

14. Estratto di matrimonio - (V. All. - parte A - n. 6A)

✓ presso l'Ufficio Anagrafe - Comune di Castel di Lama (AP):

15. Certificato di residenza - (V. All. - parte A - n. 6B)



- RISPOSTA QUESITO N.1 -

1.0. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.1. Identificazione del bene e classificazione

L'immobile oggetto del pignoramento è di piena proprietà per diritti di 1/1 del sig.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Castel di Lama al Foglio 10, Particella 623, Sub. 20.

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quello dell'atto di pignoramento



1.2. Descrizione dell'immobile esecutato

Ubicazione

Il bene esecutato è ubicato in Provincia di Ascoli Piceno nel Comune Castel di Lama in via Giordano Bruno n. 33, in una zona a destinazione residenziale.

Descrizione generale del bene

L'immobile si trova al piano interrato di una palazzina di civile abitazione costituita da un piano seminterrato con sei garage, da un primo piano, da un secondo, da un terzo piano e sottotetto per complessive sei abitazioni e sei fondaci. Inoltre il solaio di copertura del garage interrato è utilizzato come parcheggio ad uso condominiale. Il locale dista circa 1,5 Km dalla strada Salaria.

Caratteristiche esterne

Il garage presenta uno scivolo ad uso esclusivo parzialmente recintato con ringhiera in ferro verniciato e muretto in c.a. La rampa conduce alle due porte metalliche di accesso al locale.

Caratteristiche interne

Il garage è costituito da un unico locale a pianta ad "elle" con pilastri e si trova allo stato grezzo, i muri perimetrali interrati sono faccia a vista in c.a. e lo spazio non è pavimentato. Il locale è utilizzato dall'esecutato come magazzino ed è privo di tutte le utenze (V. All. - parte B - n. 7)

1.3. a) Superfici, confini e dati catastali attuali dell'immobile esecutato

Il bene oggetto del presente procedimento è costituito da:

- ✓ Garage interrato

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	623	20	C/6	1	296 m ²	316 m ²	Euro 733,78



Confini

Il garage con la sua rampa di accesso confina, salvo altri o variati, a:

- **nord** con strada pubblica - via della Liberazione;
- **est** con spazi di altro condominio e spazi condominiali palazzina [REDACTED]
- **sud** con terrapieno e spazi condominiali palazzina [REDACTED]
- **ovest** con strada pubblica - via Giordano Bruno.

1.3. b) Gli accessi all'immobile

L'accesso all'unità immobiliare è ad ovest in via Giordano Bruno n.33, mediante una rampa carrabile si raggiungono le due porte metalliche scorrevoli di ingresso al locale interrato - (V. All. - parte B - n. 7)

1.3. c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non vi sono pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

1.3. d) Eventuali spese fisse di gestione e manutenzione condominiale

Attualmente non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione condominiale, l'amministratore è un condomino.

1.3. e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area dove è ubicato l'immobile è normata dall'art. 47 TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Tipo "A"- delle NTA del P.R.G. adeguato al Decreto Presidente Provincia di Ascoli Piceno n°156 del 30/07/2015. Per tessuto prevalentemente residenziale, si intende la parte del tessuto urbano esistente essenzialmente nel centro urbano, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) - (V. All. - parte A - n. 5F)

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente



2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto o piano attuativo convenzionato

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Uf = 1.00 mq/mq

Io = 0,50

P = 3

H max = 10.50 ml

1.3. f) Stato civile e patrimoniale del debitore esecutato

Il debitore esecutato [REDACTED] come risulta dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ascoli Piceno dall'estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

L'immobile pignorato non fa parte di un fondo patrimoniale - (V. All. - parte A - n. 6A)

RISPOSTA QUESITO N.2

2.0. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto non ricorre il caso previsto dall'art.30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

2.1. Cronistoria delle pratiche edilizie

- Concessione a costruire n. 15/1981, del 5/3/1981, prot. 3367 - Comune di Castel di Lama - Riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato per civile abitazione composto da un piano seminterrato con sei fondaci ed un garage, da un primo piano, da un secondo e terzo piano per complessive sei abitazioni - (V. All. - parte A - n. 5A).
- Concessione a costruire in sanatoria n. 25/1987, del 25/06/1987 - Comune di Castel di Lama - la concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 - L'abuso consiste sostanzialmente nella realizzazione di un piano interrato e nella chiusura dello scivolo di accesso al piano seminterrato in



difformità alla concessione edilizia n. 15 del 17/03/1981 - (V. All. - parte A - n. 5B).

- Dichiarazione di Abitabilità Agibilità n. 482, del 05/10/1987 - Comune di Castel di Lama (V. All. - parte A - n. 5C).

2.2. Regolarità urbanistica dei beni

Dal sopralluogo sono state riscontrate delle difformità che non intervengono sulle strutture e sulla consistenza. Le opere si limitano all'apertura di un secondo accesso sul lato sud e di piccole finestre sulle pareti a sud, est ed ovest, per cui dovrà essere presentata al Comune di Castel di Lama una SCIA in sanatoria con indicazione delle modifiche apportate al locale, in base art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 con pagamento di una sanzione di € 516 oltre al pagamento dei diritti Amministrativi comunali e dei costi del tecnico che redigerà la pratica edilizia.

2.3. Sanabilità opere abusive

Non vi sono opere abusive da sanare

2.4. Situazione sanitaria degli immobili

La situazione è regolare. Presente la dichiarazione di agibilità.

RISPOSTA QUESITO N.3

3.0. STATO DI POSSESSO

3.1. Stato di occupazione degli immobili

Il locale è utilizzato dall'esecutato come deposito.



RISPOSTA QUESITO N.4

4.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Storia Ipotecaria, iscrizioni e trascrizioni sull'immobile

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto estimatore, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza. Vengono trascritti e riportati di seguito - (V. All. - parte A - n. 4 A/B):

31. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2014 - Registro Particolare 337 Registro Generale 2775
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 556/2014 del 14/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), ASCOLI PICENO (AP), CASTEL DI LAMA (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
32. ISCRIZIONI CONTRO del 26/06/2014 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4138
Pubblico Ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE Repertorio 589/2014 del 20/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP), CASTEL DI LAMA (AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
33. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2015 - Registro Particolare 513 Registro Generale 4006
Pubblico Ufficiale DR. ALESSANDRO IACOBONI PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 536/2015 del 8/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP), CASTEL DI LAMA (AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
34. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2015 - Registro Particolare 696 Registro Generale 5125
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 654/2015 del 19/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP), CASTEL DI LAMA (AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2017 - Registro Particolare 1054 Registro Generale 1500
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 381 del 27/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP), CASTEL DI LAMA (AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Nota disponibile in formato elettronico

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati saranno ovviamente cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, per ogni annotamento, attualmente, risultano essere:



- ✓ Per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo:
- costo di cancellazione della nota di iscrizione giudiziale R.P. 337 del 29/04/2014, è pari allo 0,50% per imposta ipotecaria oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 e bollo di € 59,00;
 - costo di cancellazione della nota di iscrizione R.P. 521 del 26/06/2014, è pari allo 0,50% per imposta ipotecaria oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 e bollo di € 59,00;
 - costo di cancellazione della nota di iscrizione R.P. 513 del 15/06/2015, è pari allo 0,50% per imposta ipotecaria (calcolato sul minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito) oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 e bollo di € 59,00;
 - costo di cancellazione della nota di iscrizione R.P. 696 del 23/07/2015, è pari allo 0,50% per imposta ipotecaria oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 e bollo di € 59,00.

La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria è calcolata sull'0,50% tra il minore valore dell'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

- ✓ Per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili:
- costo di cancellazione della trascrizione di restrizione R.P. 1054 del 27/01/2017 è pari ad € 294,00 (200 imposta ipotecaria + 59 imposta bollo + 35 tassa ipotecaria).

A questi costi dovrà essere aggiunto l'onorario per il tecnico che eseguirà il lavoro. In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.



4.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- ✓ Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.
Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ✓ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni.
Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- ✓ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
Non vi sono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- ✓ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
Non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- ✓ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
Il presente immobile è costituito da un magazzino di proprietà dell'esecutato.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

- ✓ Iscrizioni
Non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- ✓ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- ✓ Difformità catastali
Le variazioni nell'unità immobiliare che si sono riscontrate, in sede di sopralluogo, sono riconducibili a lievi modifiche che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe come quanto indicato dalla circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.



RISPOSTA QUESITO N.5

5.0. STIMA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un ampio garage - magazzino sito al piano interrato di un fabbricato di civile abitazione, una rampa di accesso ad uso esclusivo conduce alle due porte scorrevoli metalliche d'ingresso del locale. L'impianto planimetrico ha una forma ad elle con pilastri centrali e presenta delle finestre ai lati est/ovest/sud, la struttura è allo stato grezzo ed è priva di impianti.

5.1. CRITERI ESTIMATIVI

Il passo successivo consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile seguendo l'iter estimativo con criterio differenziale MARKET COMPARISON APPROACH e SISTEMA DI STIMA, di cui è possibile analizzare e riesaminare l'esemplificazione tramite il Rapporto di Valutazione Immobiliare - (V. All. - parte C - n. 8).

5.2. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- a) Abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti:
 - *si decurterà il 20% del valore degli immobili.*
- b) Abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:
 - *non verrà applicato nessun abbattimento.*
- c) Abbattimento per lo stato di possesso:
 - *non verrà applicato nessun abbattimento.*
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati, ma a spese dell'acquirente:
 - *considerate le iscrizioni e le trascrizioni presenti si decurterà il 2% sul totale.*



- e) Abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:
- *non avendo rilevato la presenza di rifiuti tossici e nocivi non si applicherà alcun abbattimento*
- f) Per altri oneri e pesi:
- considerato che per le difformità riscontrate dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria, si decurterà il 4% sul totale.*

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 26%

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Euro 78.261,13 – (78.216,13 x 26%) = Euro 57.924,94

Il più probabile valore di mercato risulta pari a (cifra tonda):

€ 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)

5.3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO) Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su un ampio locale uso garage/magazzino facenti parte di un fabbricato di civile abitazione sito a Castel di Lama in via Giordano Bruno n. 33 - costituito da: garage della superficie commerciale coperta di circa 316 mq, sito al piano interrato di un fabbricato residenziale, il locale è allo stato grezzo ed è privo di tutte le utenze, non vi sono spese condominiali.

Il tutto descritto al NCEU del Comune di Castel di Lama (AP) al Fgl. 10, Part. 623, Sub. 20 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 296 m² - Superficie Catastale 316 m² - Rendita Euro 733,78.

Prezzo a base d'asta

€ 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- PARTE A -

All. n. 1 Documentazione operazioni peritali:

n. 1	Comunicazione continuazione operazioni peritali - tramite raccomandata a.r. e per P.E.C.	del 05.07.2017
-------------	--	----------------

All. n. 2 Verbale operazioni peritali:

n. 2	Verbale di sopralluogo	del 18.07.2017
-------------	------------------------	----------------

All. n. 3 Visure c/o Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Agenzia del Territorio:

n. 3A	Visura per soggetto debitore	del 22.06.2017
n. 3B	Elaborato planimetrico - scala 1:200	
n. 3C	Accertamento della proprietà urbana elenco dei subalterni assegnati	
n. 3D	Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel di Lama - scala 1:200	
n. 3E	Estratto di mappa catastale - scala 1:2000	

All. n. 4 Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare:

n. 4A	Ispezione ipotecaria per soggetto	del 24.11.2017
n. 4B	Ispezione ipotecaria note di iscrizioni e note di trascrizioni	

All. n. 5 Documentazione reperita c/o il Comune di Castel di Lama (AP):

n. 5 A	Concessione a Costruire n. 15/1981 17.03.1981	del
n. 5 B	Concessione a Costruire in Sanatoria n. 25/1987	del 25.06.1987
n. 5 C	Dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 482	del 05.10.1987
n. 5 D	Resoconto Agibilità - Post - Sismica	del 01.03.2017
n. 5 E	PRG -Adeguato al decreto Presidente Provincia (AP) n. 156	del 30.07.2015
n. 5 F	Norme Tecniche di Attuazione PRG	

All. n. 6 Certificati

n. 6A	Comune di Ascoli Piceno - Ufficio di Stato Civile - Estratto di matrimonio	del 11.01.2018
n. 6B	Comune di Castel di Lama - Ufficio Anagrafe -Certificato di residenza	del 11.12.2017

All. "A" Documentazione - immobile non riferibile all'esecutato:

lettera "A"	Comune di Castel di Lama - Fabbricati in via Diaz distinto al NCEU con foglio 11, part. 294, sub.1	
--------------------	--	--

- PARTE B -

All. n. 7 Documentazione fotografica degli immobili:

n. 7	Rilievo fotografico dell'immobile	del 18.07.2017
-------------	-----------------------------------	----------------

- PARTE C -

All. n. 8 Documentazione di supporto per stima degli immobili:

n. 8	RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE - Bene immobile descritto al n. 15	
-------------	--	--

Si allega dvd contenente i seguenti file:

- fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati anche personali delle parti (perizia.doc);
- fb) file contenente la perizia per uso pubblicazione (perizia pubblicazione);
- fc) file contenente le planimetrie (planim.doc).

Avvisi operazioni peritali e attestazione trasmissione alle parti copia della relazione peritale



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ritenendo con la presente relazione di consulenza tecnica, riguardante il bene pignorato, composta da n. 23 pagine e di n. 9 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto in qualità di esperto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 22 febbraio 2018

L'esperto

Dott. Arch. Francesco Barnabei



