

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

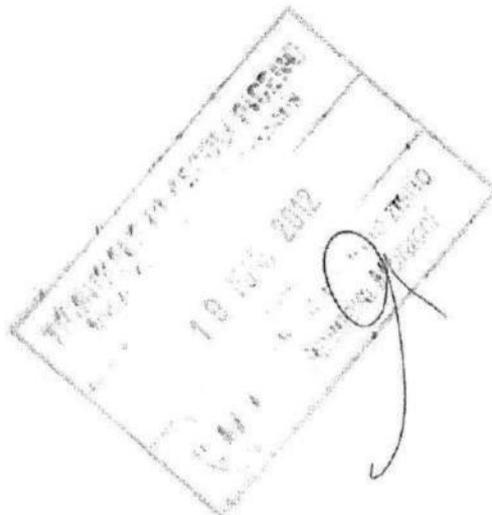
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 196/2010 promossa da:

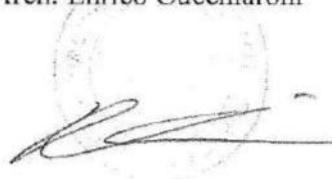
BANCA DI TERAMO
contro



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Enrico Cucchiaroni



PREMESSO

1. Che il Sig. Giudice Istruttore, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 196/10, promosso da BANCA DI TERAMO nei confronti di [REDACTED], nominava il sottoscritto Arch. Enrico Cucchiaroni quale esperto;
2. che all'udienza del 03 novembre 2011 il sottoscritto Arch. Enrico Cucchiaroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 255, con studio professionale sito in Ascoli Piceno v. Porta Torricella n.11, compariva davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti;
3. che il sottoscritto Arch. Enrico Cucchiaroni, comunicava a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno l'inizio delle operazioni di perizia per il giorno 02/02/2012 in Acquaviva Picena C.da Abbadetta, n. 36 alle ore 15.00.
4. che il sottoscritto C.T.U., in data 02/02/2012, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Acquaviva Picena C.da Abbadetta, n. 36, ed effettuava una prima ricognizione dei luoghi.
Successivamente in data 08/02/2012, 15/02/2012, 16/02/2012 e 24/02/2012 effettuava il rilievo planaltimetrico dei beni oggetto del pignoramento nei comuni di Acquaviva Picena e Monteprandone.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi, provvedeva ad aggiornare le visure relative agli immobili descritti nell'atto di pignoramento presso il Catasto dei fabbricati e la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno; assumeva tutti i dati tecnici presso l'Ufficio tecnico dei Comuni di Acquaviva Picena e Monteprandone necessari per accertare la regolarità edilizia dei beni immobili.

QUESITI

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, 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 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. del 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 le 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.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27/3/2008.

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 d'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 resteranno 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 della vendita a cura della procedura.
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Diffformità 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:

5. prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Segnalando immediatamente al Giudice quelle mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
6. comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
7. ove il pignoramento abbia ad 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 fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
8. 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 determinazione 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 essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
9. se l'immobile o gli immobili non risultano accatastrati (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 della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastramento; 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;
10. 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, cod. proc. civ. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
11. in caso d'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 art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un 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;
12. eccettuate le evenienze sopra indicate sub 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 alcuna 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.);

13. *depositi, oltre all'originale, due copie della relazione;*
14. *almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonchè a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;*
15. *allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè 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;*
16. *depositi un floppy disk formato 1,44 o un cd-rom o 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, 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); allegghi, 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 sicchè 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 su indicati elementi integrativi.”*
Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Immobile 3)

Unità immobiliare , edificio cielo-terra costituito da:

- Appartamento sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 11, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T-2, Foglio 12, part. 288, sub 1 cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita € 263,91.

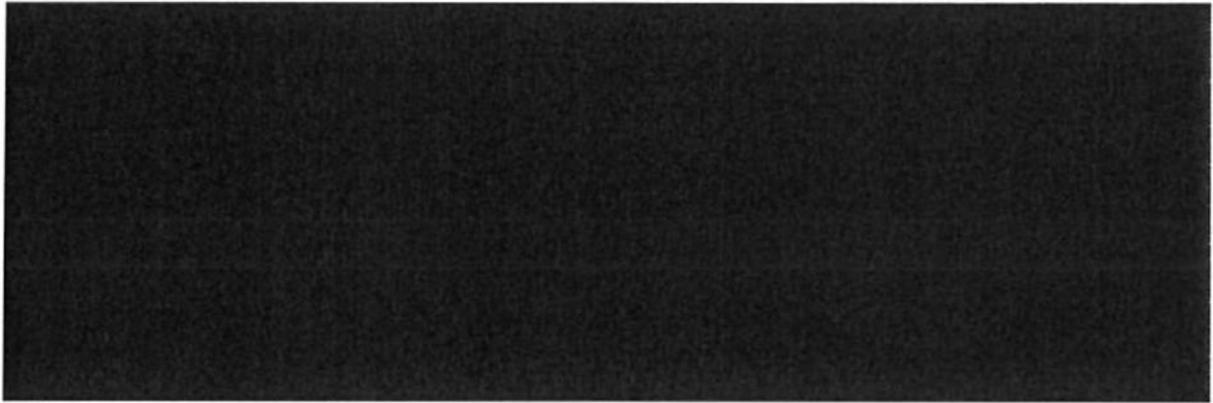
- Locale ufficio sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 15, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 15, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 2 cat. A/10, classe U, vani 1,5, rendita € 309,87.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 17, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 3 cat. C/2, classe U, consistenza 81,00 mq, rendita € 117,13.

- Appartamento sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 11, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano 1, Foglio 12, part. 288, sub 4 cat. A/2, classe 1, vani 8, rendita € 301,61.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 13, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 13, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 5 cat. C/2, classe 2, consistenza 16,00 mq, rendita € 27,27.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, C. Colombo n. 4, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via C. Colombo n. 4, piano 3, Foglio 12, part. 288, sub 6 cat. C/2, classe 1, consistenza 108,00 mq, rendita € 156,18.



Descrizione dell'unità immobiliare 3:

Edificio cielo-terra, sito nel centro abitato di Acquaviva Picena, realizzato in data anteriore al 1967. Il fabbricato ha subito trasformazioni nel tempo autorizzate con Concessione edilizia n. N. 30 del 06/03/1992, Variante Concessione edilizia n. 16/96, del 02/03/1996, Concessione Edilizia in sanatoria n. 2260 del 28/12/2000.

L'edificio risulta edificato in adiacenza ad un declivio che collega Via C. Colombo, con la sottostante Via San Francesco. Considerando la quota di accesso "via San Francesco" il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra più sottotetto. Il piano terra comprende vano scala, locali destinati ad ufficio e magazzini, centrale termica; il piano primo vano scala ed un appartamento; il piano secondo vano scala ed un appartamento, il piano sottotetto, vano scala, con accesso da Via C. Colombo n. 4, e locali soffitta.

L'edificio nella sua struttura originaria presenta caratteristiche costruttive con struttura in elevazione portante in cemento armato, murature di tamponamento perimetrali in laterizio a cassa vuota; muri divisorii interni in laterizio; finitura esterna ad intonaco, orizzontamenti in latero-cemento e copertura a falde.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel centro di Acquaviva Picena in prossimità del centro storico, l'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Come sopra descritto l'edificio considerato l'accesso da via San Francesco presenta:

- Appartamento sito al piano secondo individuato con il sub 1, con accesso da scala comune a tutti i subalterni costituito da ingresso, locale cucina, soggiorno, sala pranzo, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni n.3 balconi. Le finiture sono costituite da pavimentazione in marmittoni, serramenti in legno, avvolgibili esterne in plastica, pavimentazione e rivestimento murario in maiolica fino ad un'altezza di circa 2,00 ml nei locali bagno; sanitari e rubinetteria di discreta qualità; riscaldamento con caldaia nella centrale termica, radiatori in ghisa; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica. L'altezza interna è pari a 3,00 ml.

- Locale ufficio, sito al piano terra individuato con il sub 2 con accesso indipendente da Via San

Francesco n. 15. Le finiture sono costituite da pavimentazione in ceramica, serramenti in alluminio con serranda esterna. L'altezza interna è pari a 4,00 ml. Il locale presenta controsoffittatura in doghe di alluminio.

- Locali magazzino al piano terra individuati con il sub 3, con accesso indipendente da Via San Francesco n. 17. L'unità immobiliare presenta n. 2 locali, privi di finitura con pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza interna è pari a 4,00 ml.

- Appartamento sito al piano primo individuato con il sub 4, con accesso da scala comune a tutti i subalterni costituito da ingresso, locale cucina, soggiorno, sala pranzo, n. 3 camere, un bagno, due locali ripostiglio n.2 balconi. Le finiture sono costituite da pavimentazione in marmettoni, serramenti in legno, le avvolgibili esterne sono in plastica, pavimentazione e rivestimento murario in maiolica fino ad un'altezza di circa 2,00 ml nei locali bagno ed 1,5 nel locale cucina; sanitari e rubinetteria di discreta qualità; riscaldamento con caldaia nella centrale termica, radiatori in ghisa; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica. L'altezza interna è pari a 3,00 ml.

- Locale magazzino al piano terra individuato con il sub 5 con accesso indipendente da Via San Francesco n. 13. Le finiture sono costituite da pavimentazione in ceramica, serramenti in alluminio con serranda esterna. L'altezza interna è pari a 4,00 ml.

- Locali magazzino al piano terzo individuati con il sub 6 con accesso da Via Colombo, costituiti da locali soffitta, lavanderia e ripostigli allo stato grezzo. L'altezza interna varia da 0,40 ml. a 2,20 ml

Le superfici risultano le seguenti:

Piano terra : Locali magazzino al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 3
superficie lorda mq 88,08.
Locali ufficio al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 2
superficie lorda mq 39,12.
Locali magazzino al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 5
superficie lorda mq 18,49.
Locali accessori vano scala e centrale termica al piano terra individuati beni
comuni superficie lorda mq 14,25.

Piano primo : Appartamento al piano primo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 4,
alloggio superficie lorda mq 140,12;
Balconi superficie mq 10,06

Beni comuni, vano scala, superficie mq 16,52.

Piano secondo : Appartamento al piano secondo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 1,
alloggio superficie lorda mq 143,26;
Balconi superficie mq 15,80
Beni comuni, vano scala, superficie mq 16,52.

Piano terzo : Locali soffitta al piano terzo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 6,
locali soffitta superficie lorda mq 123,78;
Terrazza superficie mq 21,80
Beni comuni, vano scala, ingresso, superficie mq 16,52.

Immobile n. 3:

Le superficie lorde dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano le seguenti:

- Piano terra : Locali magazzino al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 3
superficie lorda mq 88,08.
Locali ufficio al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 2
superficie lorda mq 39,12.
Locali magazzino al piano terra individuati al Foglio 12 part. 288 sub 5
superficie lorda mq 18,49.
Locali accessori vano scala e centrale termica al piano terra individuati beni
comuni superficie lorda mq 14,25.
- Piano primo : Appartamento al piano primo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 4,
alloggio superficie lorda mq 140,12;
Balconi superficie mq 10,06
Beni comuni, vano scala, superficie mq 16,52.
- Piano secondo : Appartamento al piano secondo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 1,
alloggio superficie lorda mq 143,26;
Balconi superficie mq 15,80
Beni comuni, vano scala, superficie mq 16,52.
- Piano terzo : Locali soffitta al piano terzo individuato al Foglio 12 part. 288 sub 6,
locali soffitta superficie lorda mq 123,78;
Terrazza superficie mq 21,80
Beni comuni, vano scala, ingresso, superficie mq 16,52.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Confini: Via San Francesco, Viale C. Colombo, proprietà salvo altri.

I dati catastali della proprietà oggetto di stima sono i seguenti:

- Appartamento, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T-2, Foglio 12, part. 288, sub 1 cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita € 263,91.

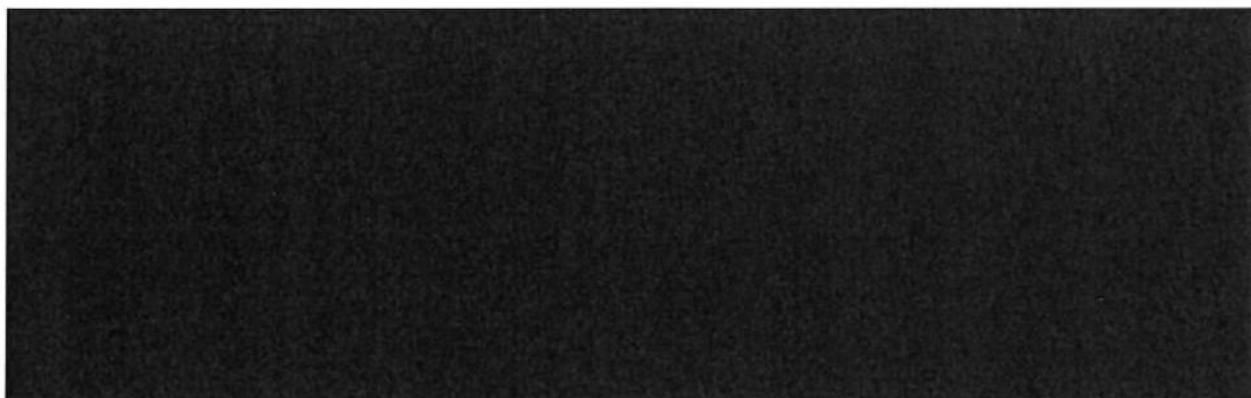
- Locale ufficio, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 15, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 2 cat. A/10, classe U, vani 1,5, rendita € 309,87.

- Locali magazzino, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 3 cat. C/2, classe U, consistenza 81,00 mq, rendita € 117,13.

- Appartamento, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano 1, Foglio 12, part. 288, sub 4 cat. A/2, classe 1, vani 8, rendita € 301,61.

- Locali magazzino, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 13, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 5 cat. C/2, classe 2, consistenza 16,00 mq, rendita € 27,27.

- Locali magazzino, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via C. Colombo n. 4, piano 3, Foglio 12, part. 288, sub 6 cat. C/2, classe 1, consistenza 108,00 mq, rendita € 156,18.



Si precisa che la via Acquavivense è attualmente identificata come via San Francesco.



Immobile n. 3:

L'accesso all'immobile, avviene da Via San Francesco e da Viale C. Colombo.

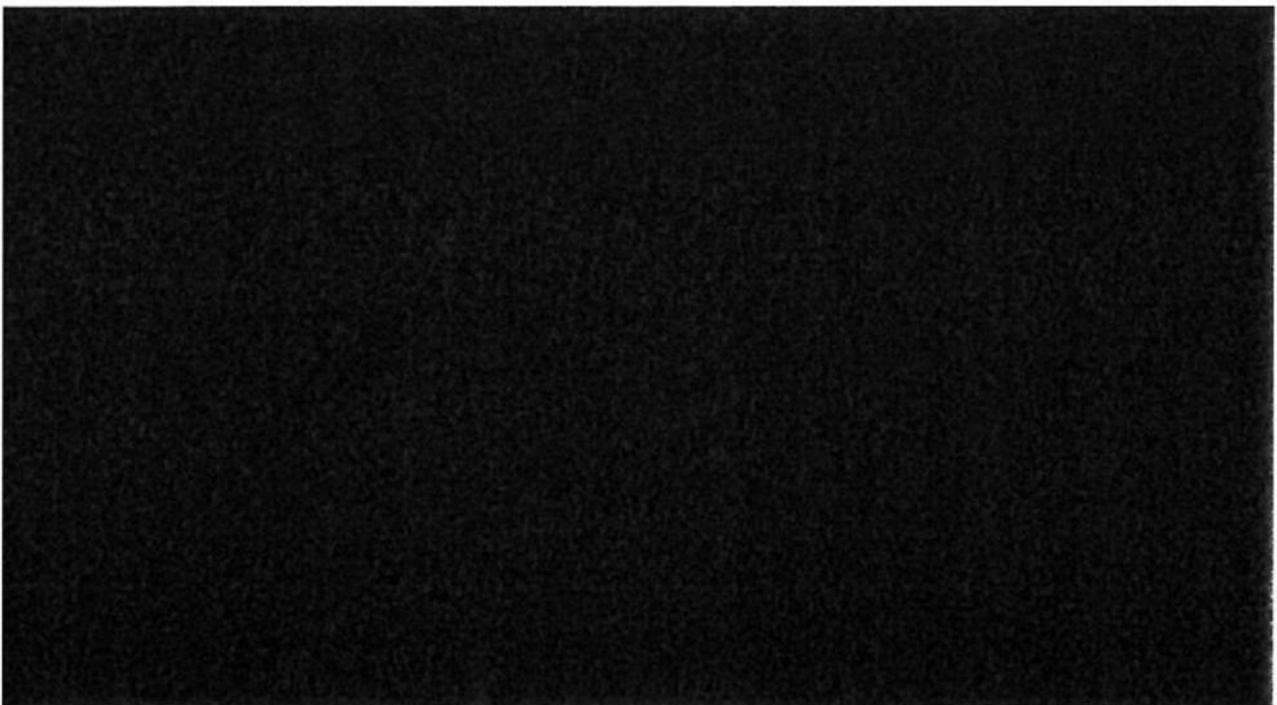


RISPOSTA AL QUESITO N. 1c



Immobile n. 3:

Non esistono parti comuni ne pertinenze in quanto l'unità immobiliare è costituita da unica proprietà .



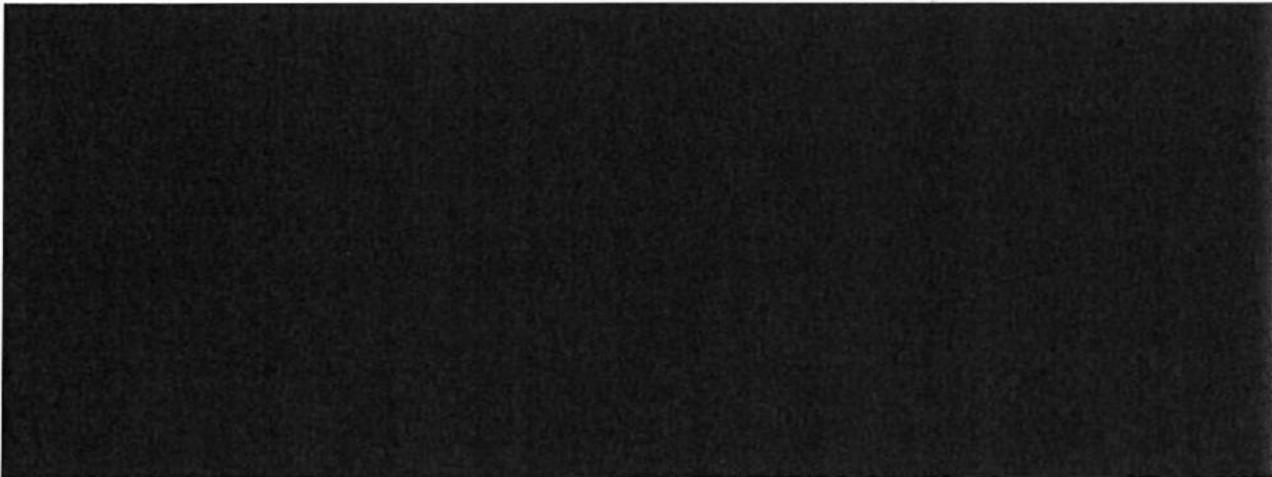


RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

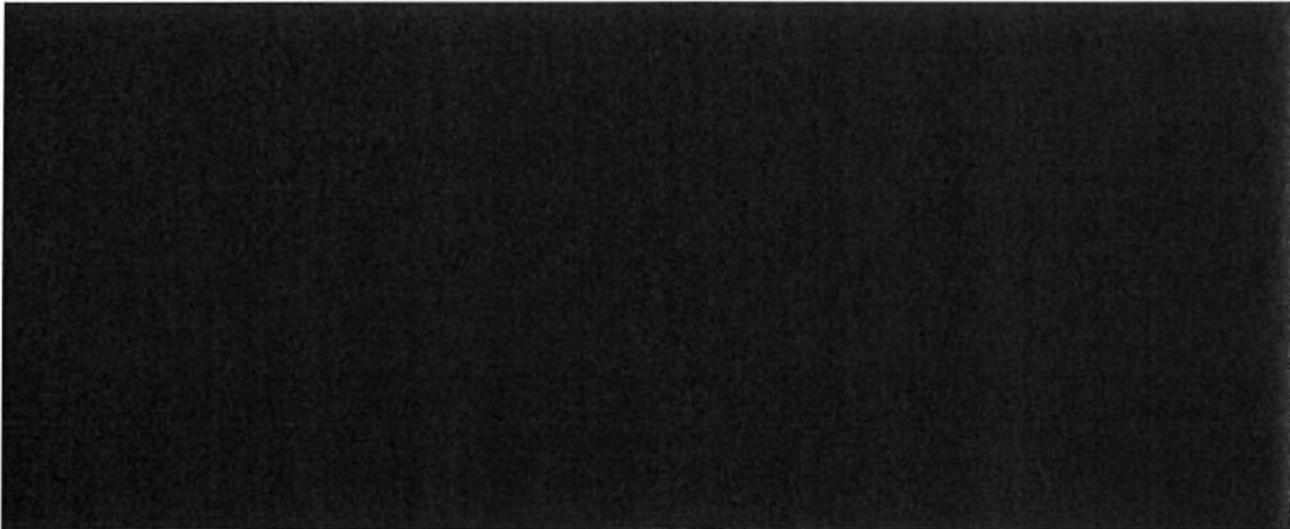


Immobile n. 3:

L'unità immobiliare è costituita da unica proprietà pertanto non esistono parti comuni e conseguenti spese di gestione e manutenzione.

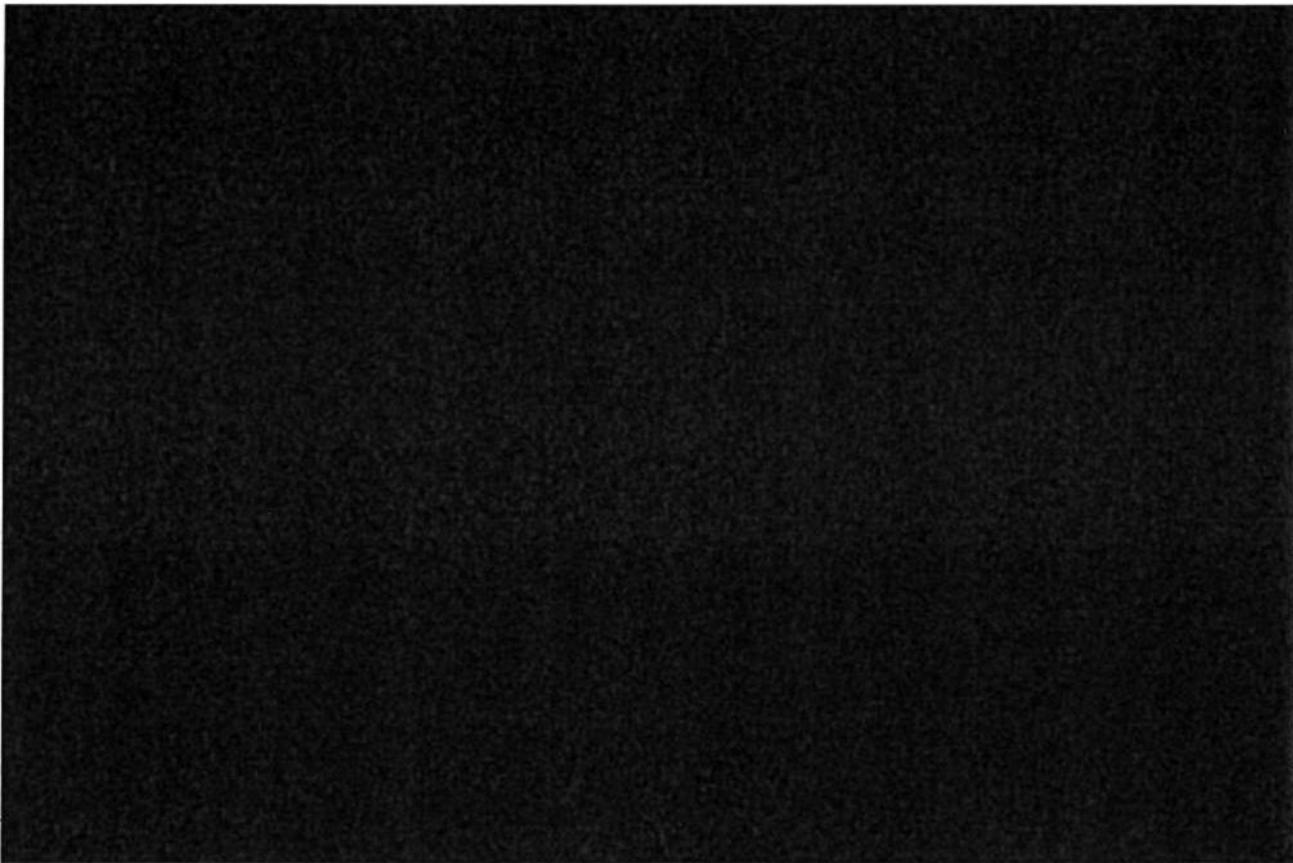


RISPOSTA AL QUESITO N. 1e



Immobile n. 3:

L'immobile descritto risulta individuato nel vigente Piano Regolatore Generale con destinazione urbanistica "Zona Rb Zone residenziali di completamento, (art. 54 e 56 N.T.A.) Non esistono vincoli artistici ne tutele.



RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Immobile n. 1:



Immobile n. 3:

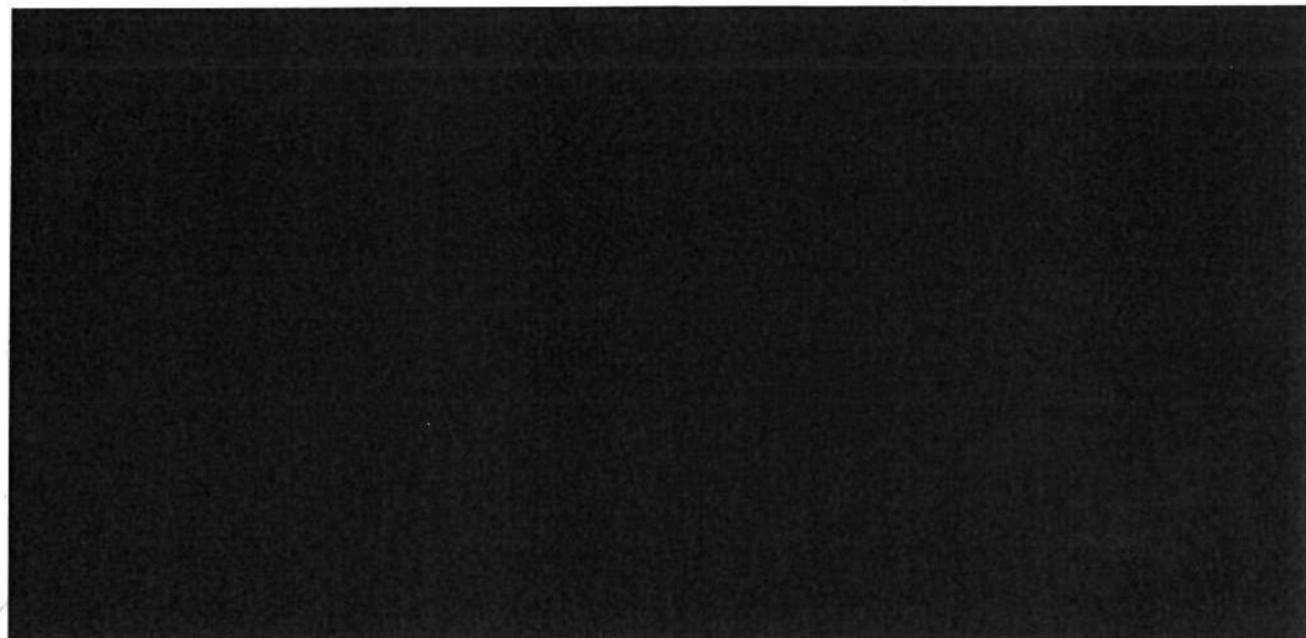
Il debitore esecutato [redacted] risulta vedova [redacted] e conserva tuttora lo stato vedovile.

Il debitore esecutato [redacted] risulta celibe.

Il debitore esecutato [redacted] risulta coniugato [redacted] in regime di comunione dei beni.

Il debitore esecutato [REDACTED] risulta coniugata [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

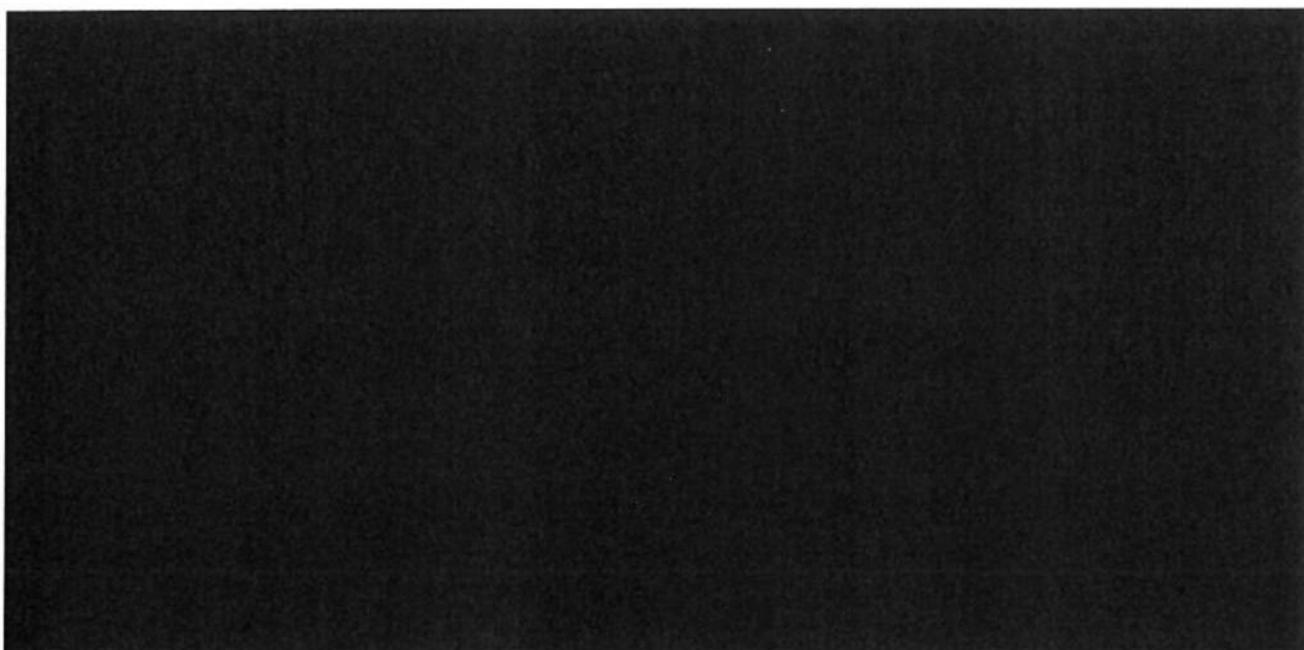
Il debitore esecutato [REDACTED] risulta coniugato [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

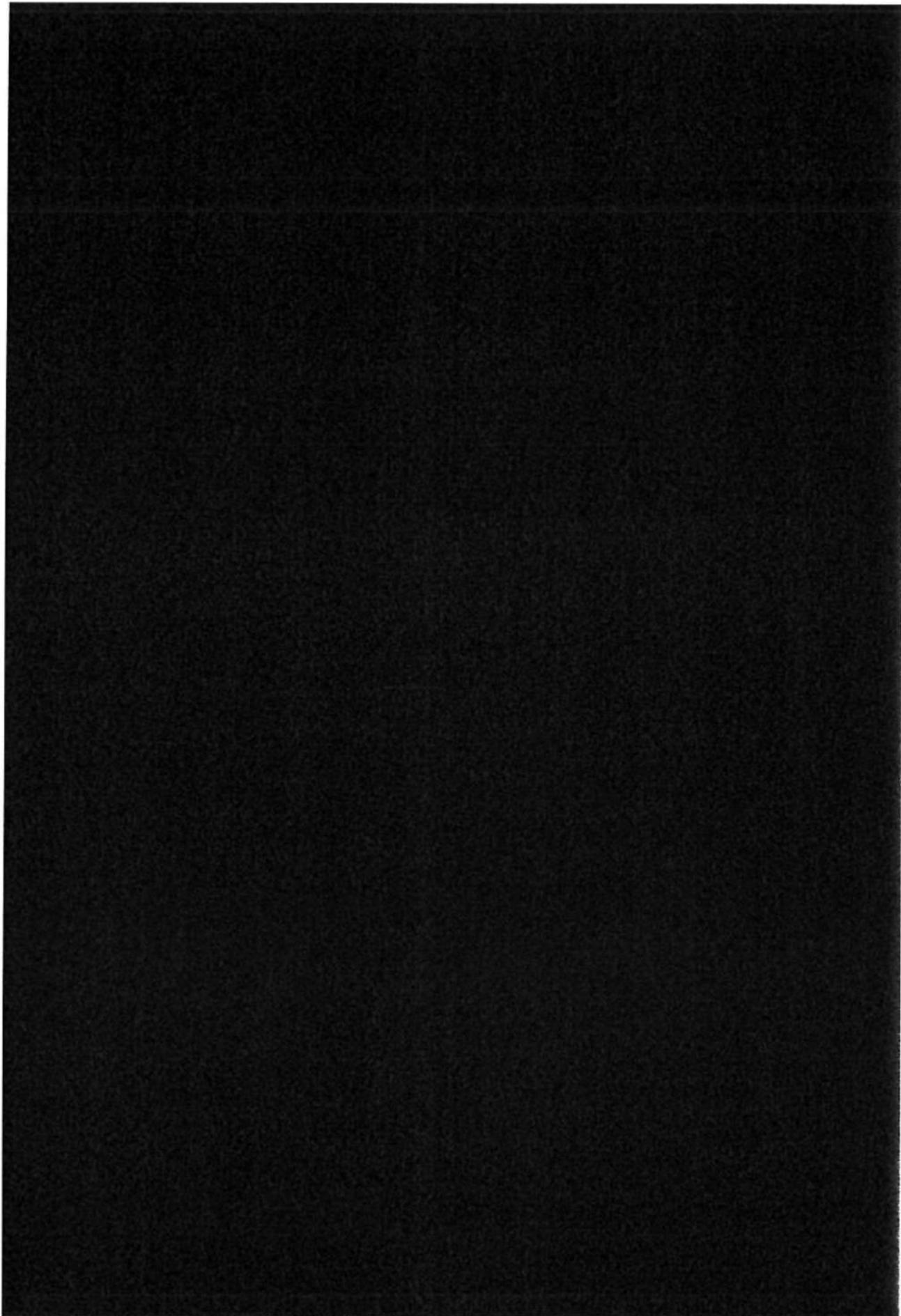


RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, in relazione agli interventi realizzati successivamente all'edificazione, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà .





Immobile n. 3:

In data 14/02/2012 il sottoscritto presentava istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Acquaviva Picena, con richiesta di copia, con allegati, delle pratiche edilizie riguardanti il bene oggetto di pignoramento individuato al Foglio 12 part 288.

La documentazione prodotta dal Comune a seguito della richiesta risultava la seguente:

Concessione edilizia n. 30 del 06/03/1992

Concessione per eseguire attività edilizia n. 16/96 del 20/02/1996

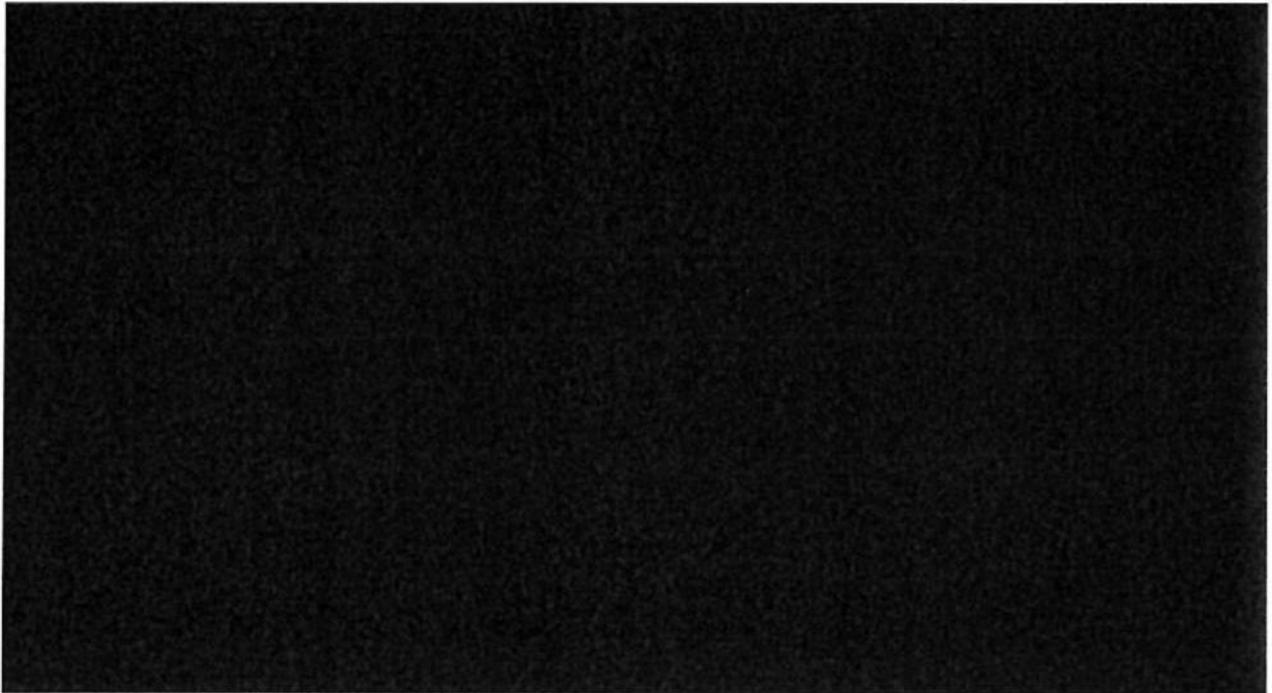
Concessione edilizia in sanatoria n. 2260 del 28/12/2000.

Dal confronto tra le planimetrie catastali, lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili allegati alle autorizzazioni edilizie reperite, si rilevano lievi variazioni nella distribuzione interna, ma non si sono riscontrate difformità rilevanti ai fini urbanistici.

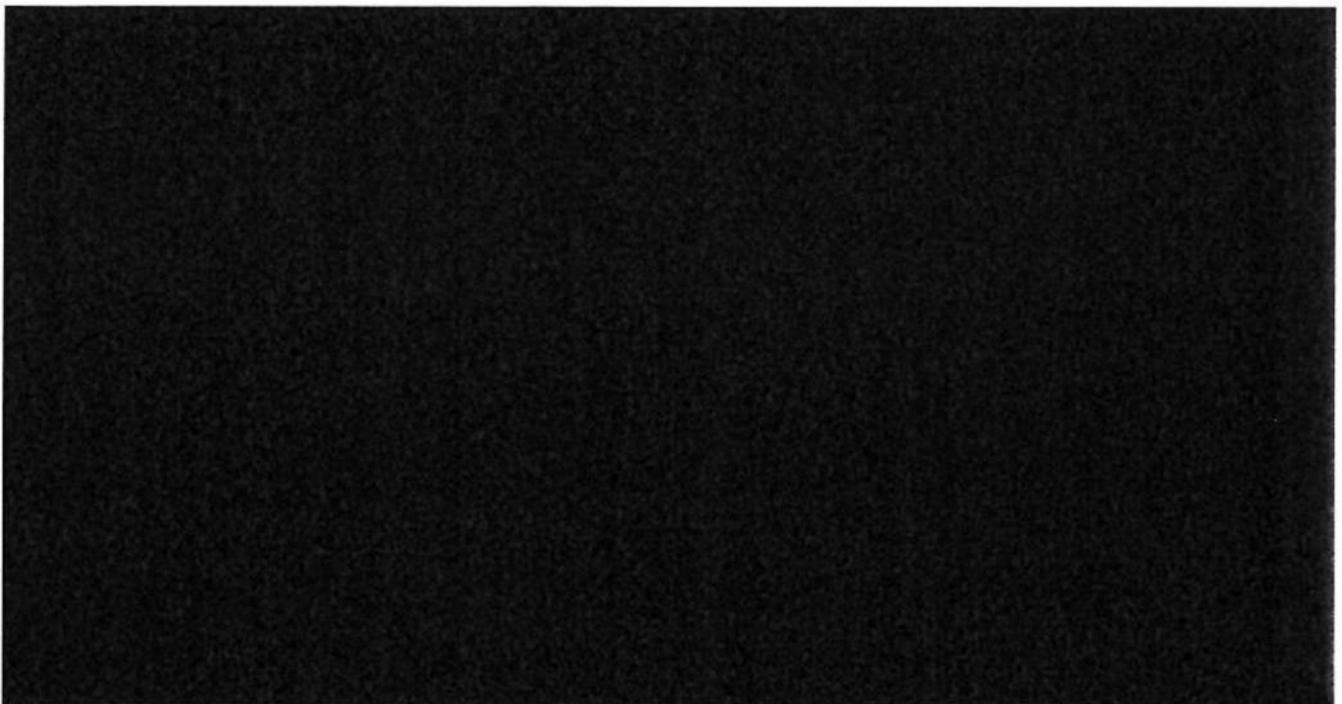
Gli Interventi eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, vanno regolarizzati con la presentazione presso il Comune di Acquaviva Picena di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il

responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

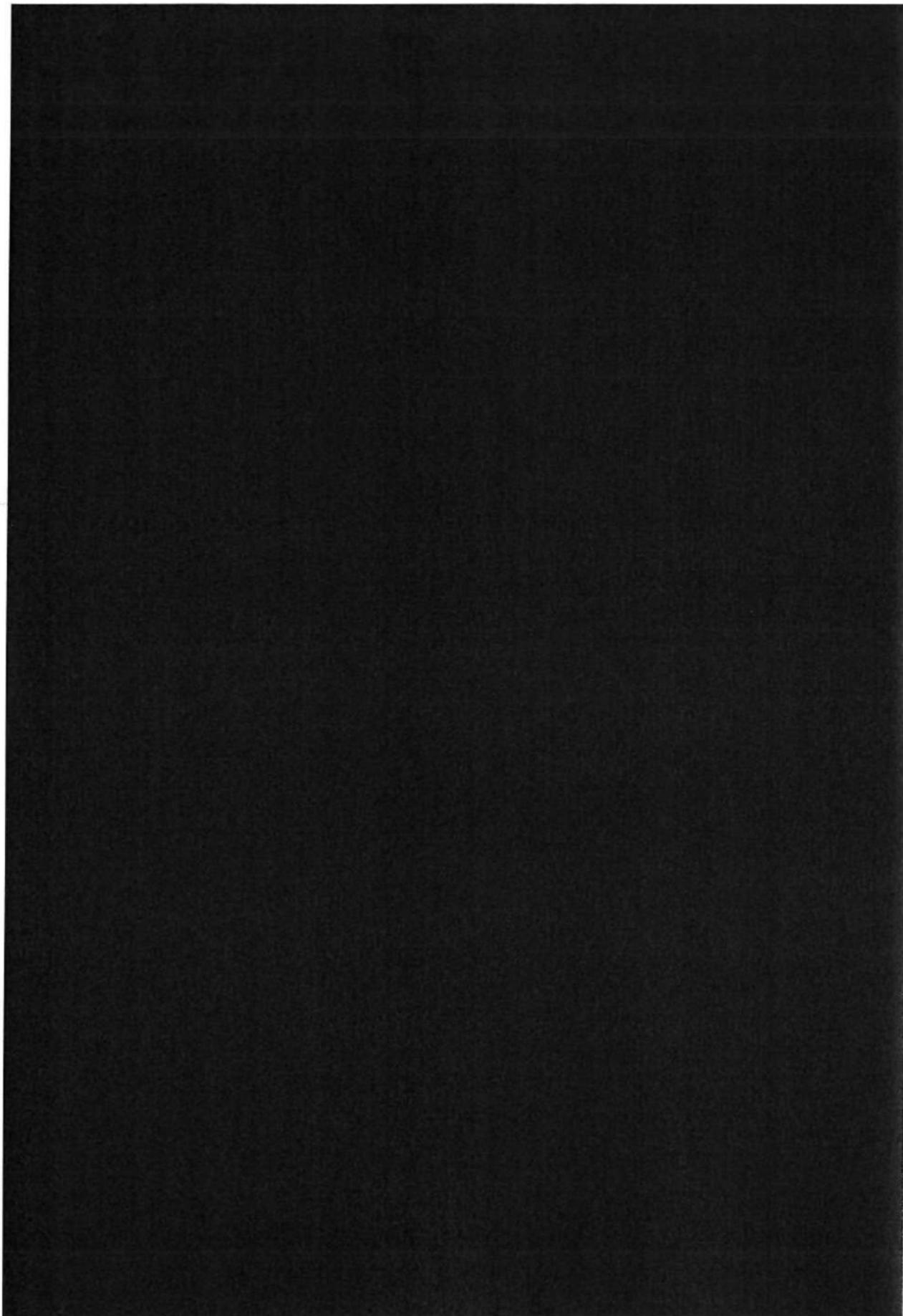


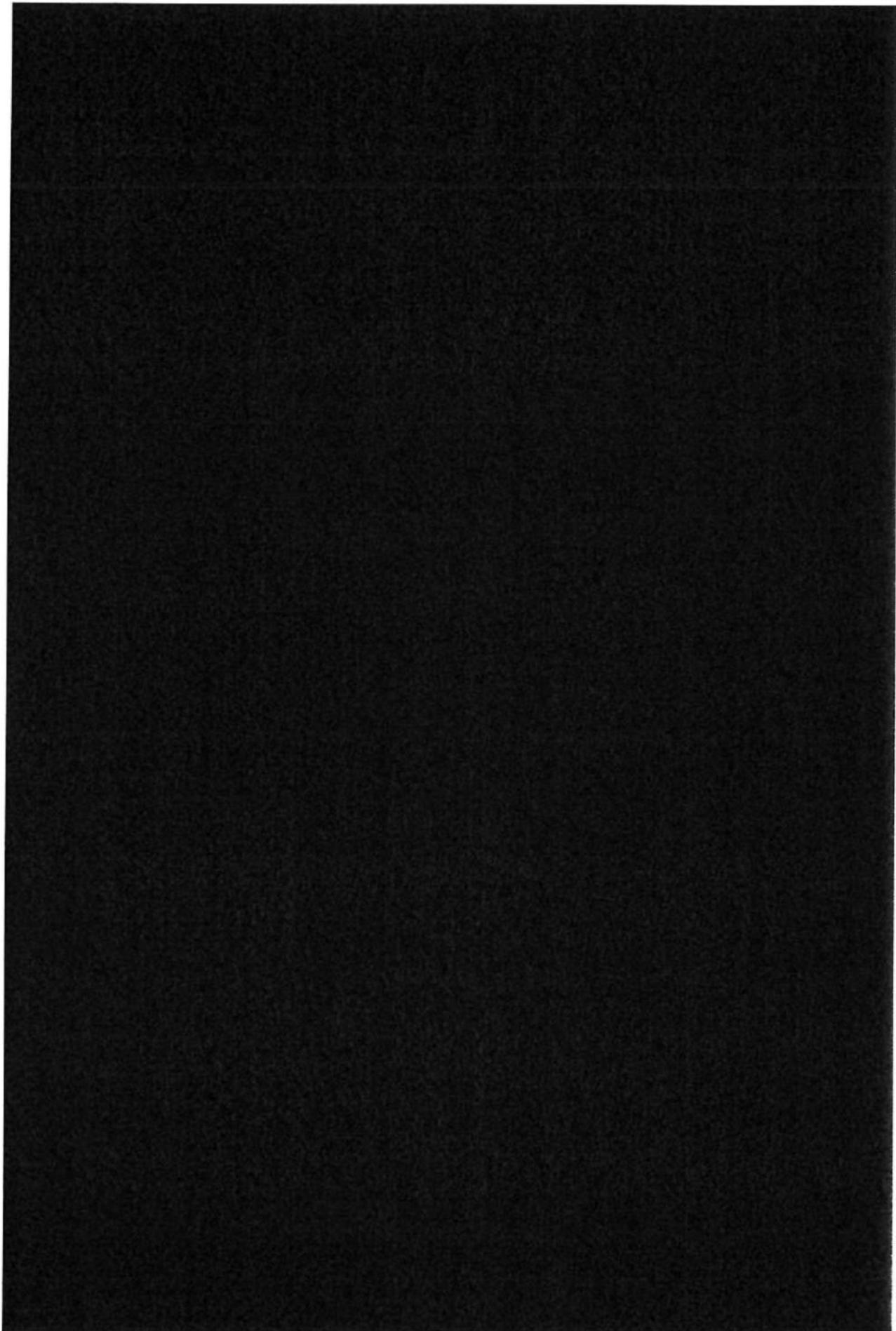
RISPOSTA AL QUESITO N. 3

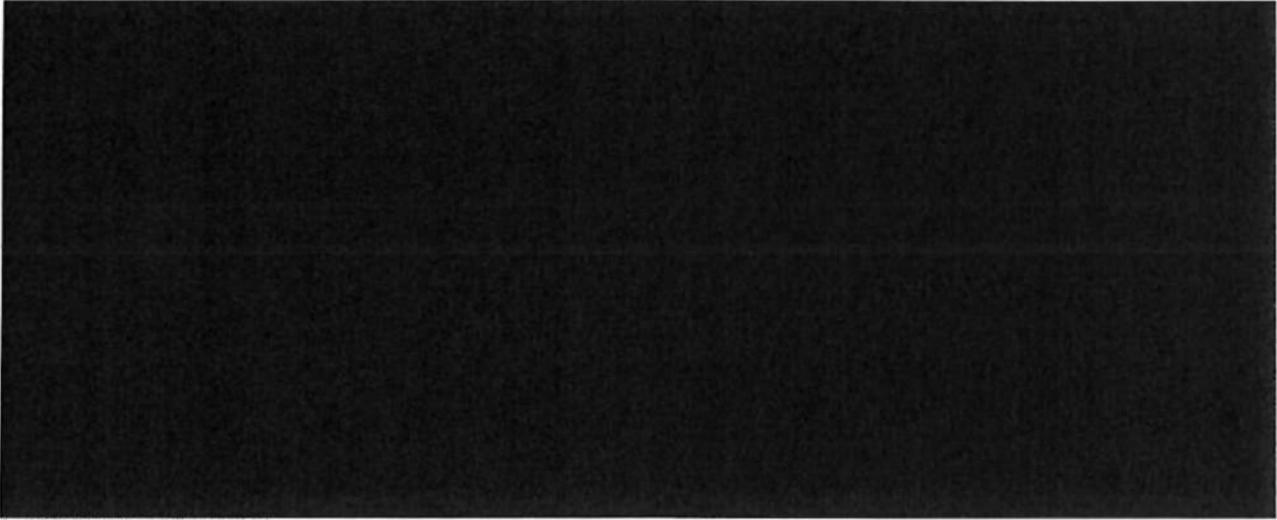


Immobile n. 3:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da [REDACTED]



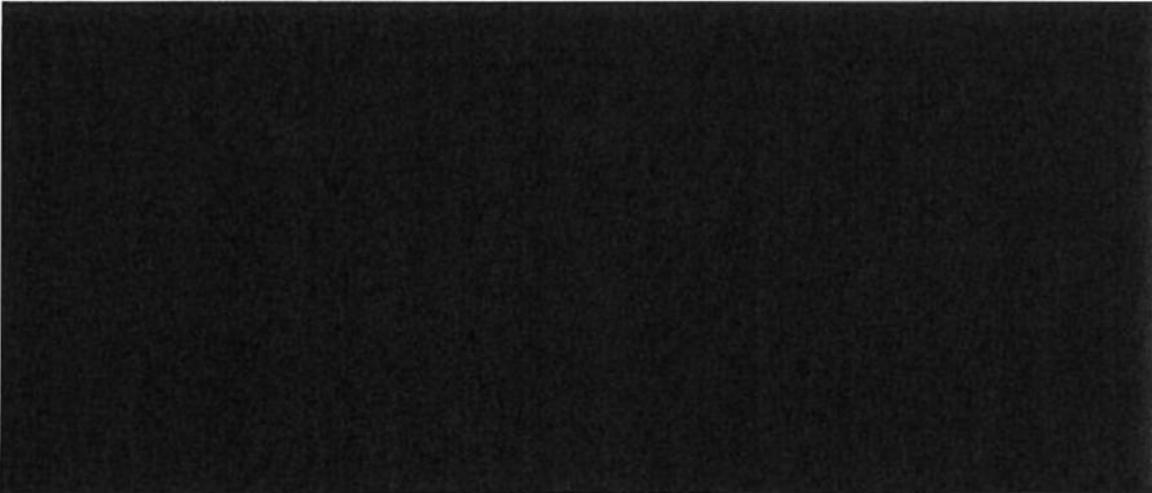




Immobile n. 3:

Comune di ACQUAVIVA PICENA – catasto fabbricati

foglio 12	p.lla 288 sub 1	– categoria A/2	R.C. € 263,91	Piano T -2	Via Acquavivense
foglio 12	p.lla 288 sub 2	– categoria A/10	R.C. € 309,87	Piano T	Via S. Francesco n° 15
foglio 12	p.lla 288 sub 3	– categoria C/2	R.C. € 117,13	Piano T	Via Acquavivense
foglio 12	p.lla 288 sub 4	– categoria A/2	R.C. € 301,61	Piano 1	Via Acquavivense
foglio 12	p.lla 288 sub 5	– categoria C/2	R.C. € 27,27	Piano T	Via S. Francesco n° 13
foglio 12	p.lla 288 sub 6	– categoria C/2	R.C. € 156,18	Piano 3	Via C. Colombo 4



PROVENIENZA

10) FORMALITA' n° 3890 del 03/10/1988

DENUNCIA DI SUCCESSIONE di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] registrata in data [REDACTED] all'ufficio del Registro di S. Benedetto del Tronto al n° 99 Vol. 87 agli eredi [REDACTED] degli immobili distinti in catasto fabbricati del comune di Acquaviva P. al foglio 12 p.lle 288 sub 1 , sub 2, sub 3 e scheda prot. 4624/1980

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

11) FORMALITA' n° 753 del 07/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA con atto Notaio Barmann del 05/06/2001 rep. 62934 a favore Banca Picena Truentina Credito Cooperativo SCarl contro [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto

12) FORMALITA' n° 2527 del 30/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo del 29/12/2009 favore BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIATA' COOPERATIVA contro [REDACTED] gravante , tra gli altri , sugli immobili in oggetto

13) FORMALITA' n° 1528 del 13/08/2009

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/08/2009 favore BANCA DELLE MARCHE contro [REDACTED] gravante , tra gli altri , sugli immobili in oggetto

14) FORMALITA' n° 1561 del 27/08/2009

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 24/08/2009 favore BANCA DI RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED] gravante , tra gli altri , sugli immobili in oggetto

15) FORMALITA' n° 2527 del 30/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo del 29/12/2009 favore BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIATA' COOPERATIVA contro [REDACTED] gravante , tra gli altri , sugli immobili in oggetto

16) FORMALITA' n° 138 del 02/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA con atto Notaio Farina del 01/02/2010 rep. 106747/15201 a favore Banca Picena Truentina Credito Cooperativo SCarl contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante, tra gli altri, sugli immobili in oggetto

17) FORMALITA' n° 5652 del 03/11/2010

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL Tribunale di Ascoli Piceno del 23/09/2010 a favore della BANCA DI TERAMO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto

18) FORMALITA' n° 3959 del 25/07/2011

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL Tribunale di Ascoli Piceno del 12/07/2011 a favore della BANCA DI RIPATRANSONE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante, tra gli altri, sugli immobili in oggetto

19) FORMALITA' n° 147 del 05/01/2012

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL Tribunale di Ascoli Piceno del 20/10/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota dei 20/150 degli immobili in oggetto

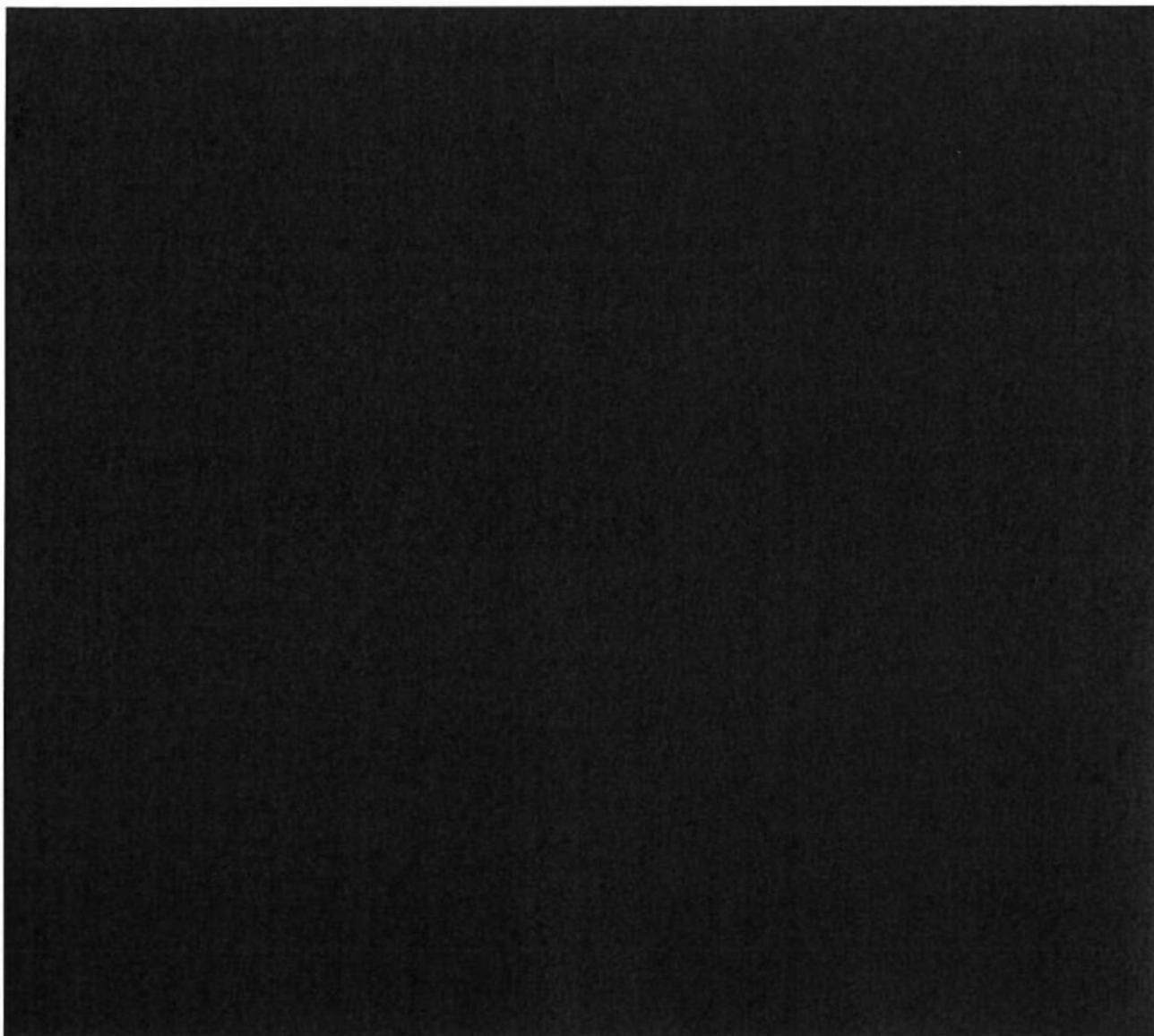
RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE- SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

La crisi del mercato immobiliare è stata particolarmente forte nell'ultima metà del 2008 fino ad oggi, sono infatti diminuite le transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le difficoltà sono del resto confermate dal fatto che anche le offerte di vendita sono in netto calo dopo gli aumenti registrati negli anni più recenti. Sulla base di quanto detto in merito al mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili della loro posizione, del loro stato di manutenzione, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato risulti il seguente:



Immobile n. 3:

Unità immobiliare , edificio cielo-terra, costituita da:

- Appartamento sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 11, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T-2, Foglio 12, part. 288, sub 1 cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita € 263,91.

- Locale ufficio sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 15, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 15, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 2 cat. A/10, classe U, vani 1,5, rendita € 309,87.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 17, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 3 cat. C/2, classe U, consistenza 81,00 mq, rendita € 117,13.

- Appartamento sito nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 11, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via Acquavivense, piano 1, Foglio 12, part. 288, sub 4 cat. A/2, classe 1, vani 8, rendita € 301,61.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 13, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via San Francesco n. 13, piano T, Foglio 12, part. 288, sub 5 cat. C/2, classe 2, consistenza 16,00 mq, rendita € 27,27.

- Locali magazzino siti nel Comune di Acquaviva Picena, C. Colombo n. 4, censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Via C. Colombo n. 4, piano 3, Foglio 12, part. 288, sub 6 cat. C/2, classe 1, consistenza 108,00 mq, rendita € 156,18.

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato	
		unitario € / Mq	Valore complessivo
<i>Piano Terra</i>			
Locale magazzino	88,08	600,00	52.848,00
Locale magazzino	18,49	600,00	11.094,00
Locale ufficio	39,12	800,00	31.296,00
Locali accessori	14,25	600,00	8.550,00

<i>Piano Primo</i>			
Alloggio	140,12	900,00	126.108,00
Balconi	10,06	450,00	4.527,00
Locali accessori	16,52	450,00	7.434,00
<i>Piano Secondo</i>			
Alloggio	143,26	900,00	128.934,00
Balconi	15,80	450,00	7.110,00
Locali accessori	16,52	450,00	7.434,00
<i>Piano Terzo</i>			
Locali soffitta	123,78	400,00	49.512,00
Terrazza	21,80	450,00	9.810,00
Locali accessori	16,52	450,00	7.434,00
IMPORTO COMPLESSIVO "Edificio cielo terra"			452.091,00

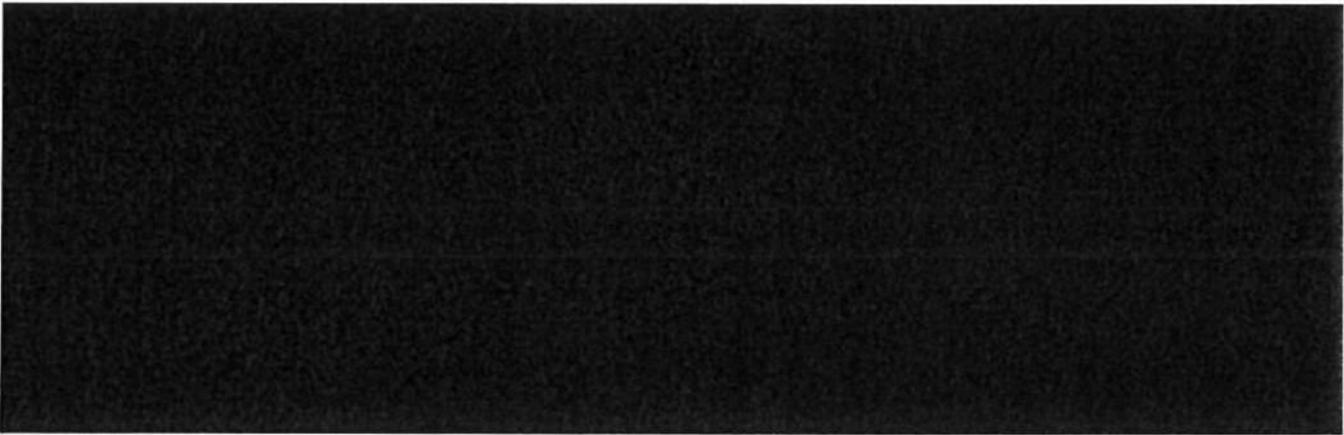
Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute. - decurtazione - 10 % € 45.209,10
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio - decurtazione - 0 % € 516,00
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. - decurtazione - 0 % € 0,00
 - per lo stato di possesso - decurtazione - 0 % € 0,00
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte - decurtazione - € 500,00
 - per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi - decurtazione - 0 % € 0,00
- Totale € 46.225,10**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 3"

Euro 452.091,00 - 46.225,10 = Euro 405.865,90

A CIFRA TONDA € 406.000,00 (Euro quattrocentoscimila/00)



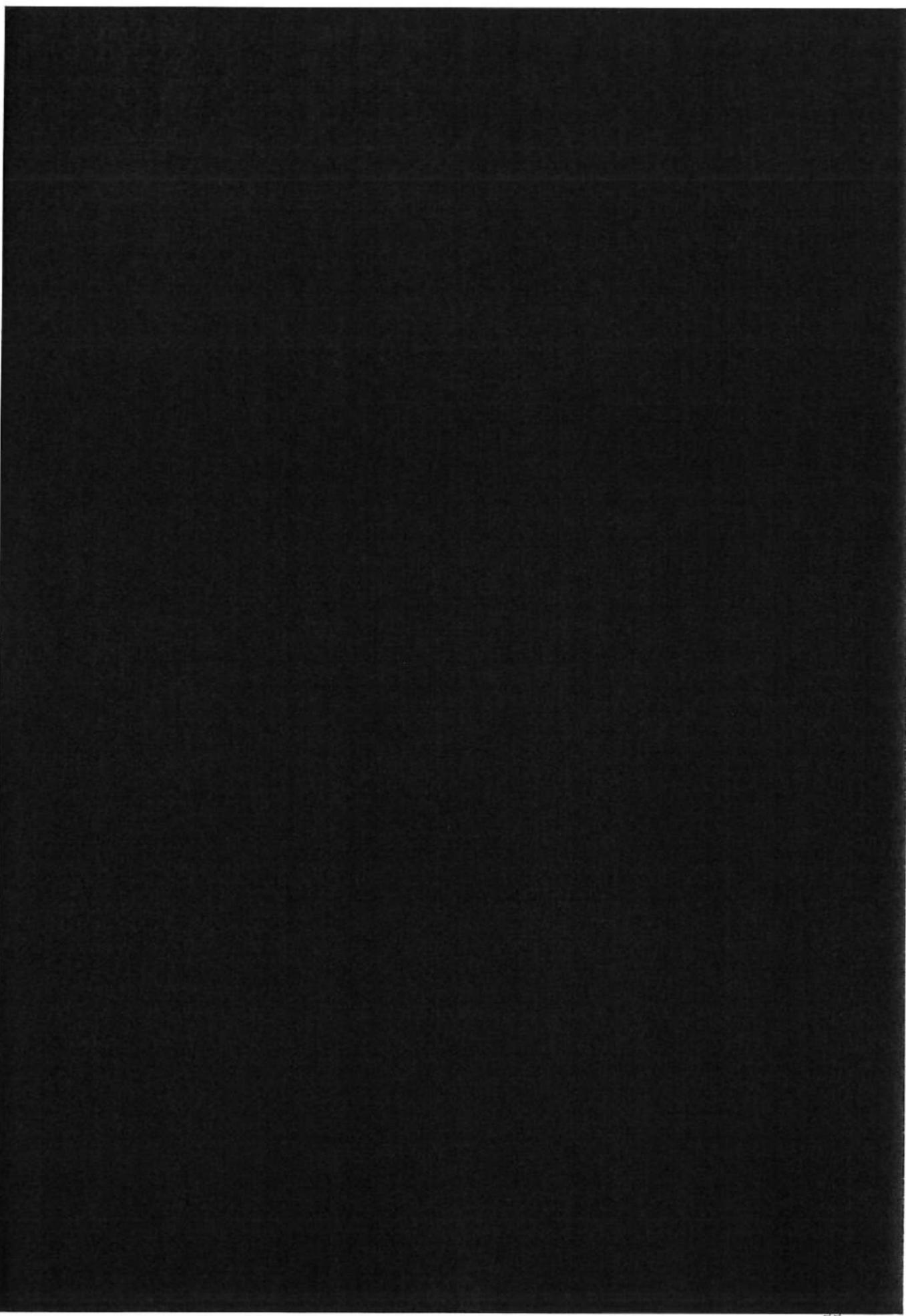
LOTTO B "immobile n.2"

Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da edificio cielo-terra, dependance hotel "Abbadetta" con annessa corte sita nel Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta n. 31, censita all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Comune di Acquaviva Picena, Contrada Abbadetta n. 31, piano T-1-2, Foglio 19, part. 293, cat. D/2, rendita € 6.889,54.

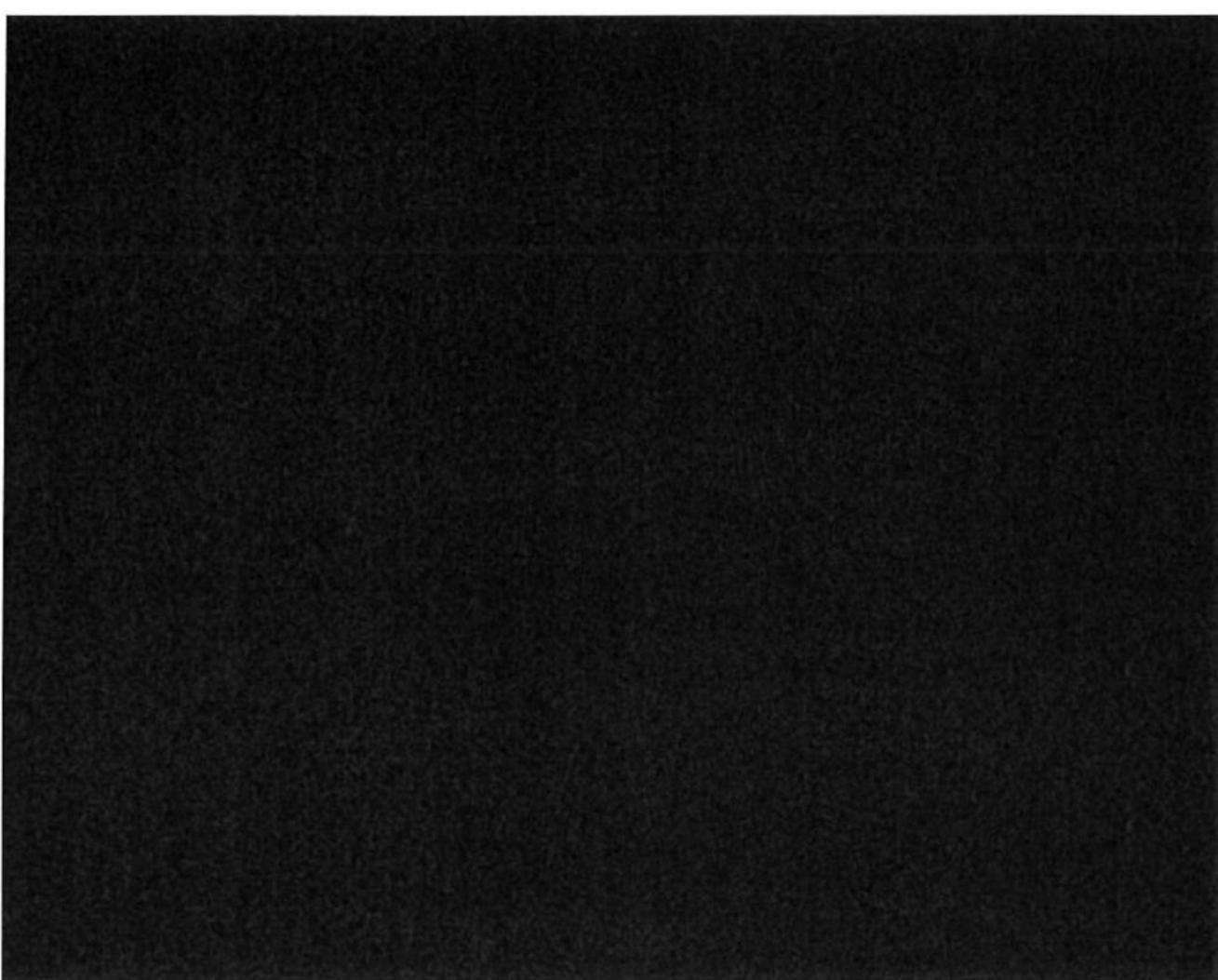
Intestata a:

Confini: Via Pubblica su due lati, proprietà Lamponi, Spaccasassi, salvo altri.

A CIFRA TONDA € 588.000,00 (Euro cinquecentottantottomila/00)



Faint, illegible text is visible along the left margin of the page, appearing as a vertical column of characters. The text is too light and blurry to be transcribed accurately, but it seems to follow a standard header or footer format.



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.58 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è depositata in triplice copia in Cancelleria unitamente ai documenti di esecuzione (certificati ipocatastali) per i quali lo scrivente era stato autorizzato dal Sig. Giudice per il ritiro.

Con osservanza.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1 Inizio operazioni peritali;*
- All. 2 Visure catastali;*
- All. 3 Mappe catastali scala 1:200*
Planimetrie catastali scala 1:2000
Piante stato dei luoghi;
- All. 4 Estratto dello strumento urbanistico vigente;*
- All. 5 Visura Conservatoria RR.II.;*
- All. 6 Documentazione fotografica;*
- All. 7 Lettere di convocazione e relative ricevute Raccomandata A.R.;*
- All. 8 Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti;*
- All. 9 Estratti di matrimonio, stato libero, vedovile;*
- All. 10 Copia Pratiche Edilizie;*
- All. 11 Contratto di locazione;*
- All. 12 Visura camerale società [REDACTED]*

Ascoli Piceno li 14/05/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Enrico Cucchiaroni

