

Studio Tecnico Dott. Arch. Alfredo Di Concetto
Via Umbria, 83 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 0735.781508 - Cell. 3403887983
pec: alfredo.diconcetto@archiworldpec.it – mail: adeprojectline@gmail.com
C.F.. DCN LRD 63M 07H 769Z - P. I.V.A.: 01943390441

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 68/2022

Promosso da: **EVOLVE SPV SRL**

nei confronti di

Giudice: **Dr.ssa SIMONA D'OTTAVI**

Nomina C.T.U.: 05/10/2023. Prossima udienza 26/01/2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

San Benedetto del Tronto, li 06 dicembre 2023

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Alfredo Di Concetto)

Sommario

A. PREMESSE, QUESITI.....	3
B. RELAZIONE GENERALE	8
B.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	8
B.2. CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.....	9
C. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	9
1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	9
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.	10
b) Accessi.....	10
c) Pertinenze.....	10
d) Spese e quote condominiali.....	10
e) Riferimenti urbanistici.....	11
f) Stato civile e stato patrimoniale.....	11
2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.	11
3) STATO DI POSSESSO.	12
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	12
ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA	13
5) STIMA DELL'IMMOBILE.....	15
6) DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.....	16
ELENCO ALLEGATI	18

A. PREMESSE, QUESITI

A seguito di incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, in data 05/10/2023, lo scrivente Arch. Alfredo Di Concetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n.311 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, ha accettato, in data 08/10/2023, l'incarico di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Il giudice ha affidato l'incarico ponendo i seguenti 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, 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 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 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),*
 - 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 all'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 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 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 essa 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 della 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 servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) 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 artt. 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;

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 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.);

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 trenta giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;

l) allegghi 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 CD 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 degli identificativi personali e dati sensibili 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, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

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 salve 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.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., previo avviso scritto a mezzo lettere raccomandate/pec, ha eseguito la visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando rilievi, le misurazioni necessarie ed una serie di riprese fotografiche allegate alla presente relazione.

Preventivamente ed anche successivamente presso gli uffici competenti ha effettuato visure, ha richiesto certificazioni e planimetrie, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

Esaminata tutta la documentazione reperita prosegui rispondendo a quanto richiesto.

B. RELAZIONE GENERALE

B.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare così individuata:

porzione del piano terra di fabbricato sito a OFFIDA (AP), in via CAVOUR, 14-16, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Offida, al Fg.22, part.300, sub.12, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 143 m², Piano T, dati di superficie totale 156 m², rendita €.273,26;

La proprietà è intestata _____ nato a OFFIDA il 30/07/1923 e residente nel Comune di OFFIDA, via Cavour, 8 (come risulta da Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza, rilasciato dal Comune di Offida in data 12.10.2023 (allegato) – pieno proprietario per 1/1 dell'intero, sposato con la _____ nata ad _____ in comunione dei beni (come risulta da Estratto riassuntivo di matrimonio rilasciato dal Comune di Loreto in data 13.10.2023.). La Sig.ra _____ (allegato).

E' pervenuta all'attuale intestatario, con due atti di acquisto dei terreni dove poi è sorto l'immobile:

- Atto di compravendita, stipulato dal notaio Bracciolani, del 03/04/1964, Repertorio 12803, Nota di Trascrizione del 17.04.1964 - Registro Generale 1319 - Registro Particolare 1724; ACQUISTO di terreno in Offida (AP), riportato in Catasto al fg.22 particella 58/b di mq.800;
- Atto di compravendita, stipulato dal notaio Bracciolani, del 08/02/1965, Repertorio 13512, Nota di Trascrizione del 23.02.1965 - Registro Generale 623 - Registro Particolare 822; ACQUISTO di terreno in Offida (AP), riportato in Catasto al fg.22 particella 58/m di mq.250;
- ACQUIRENTI - A favore di:
 - o _____ nato a OFFIDA _____ residente nel Comune di OFFIDA, via Cavour, 8, per il diritto di pieno proprietario per 1/1 dell'intero;
- CEDENTE - Contro:

_____ nato a Offida (AP) il 09/08/1886, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2.
_____ nato a Offida (AP) il 21/08/1923, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

B.2. CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.

L'individuazione dei lotti è stata formulata tenendo conto delle caratteristiche degli stessi per avere lotti con il più alto grado di commerciabilità.

Per i suddetti motivi lo scrivente ha stabilito di suddividere l'intero compendio in un unico lotto di vendita.

Premesso tutto ciò procedo a rispondere a ciascuno dei quesiti posti dal G.E.

C. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

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

Il compendio immobiliare è sito a OFFIDA (AP), in via Cavour 14-16, identificato al Catasto Fabbricati al Fg.22, part.300, sub.12, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 143 m², Piano T, dati di superficie totale 156 m², rendita €.273,26.

La zona dove insiste il fabbricato è molto urbanizzata, ben servita e dista dal centro storico, dove ha sede il Comune di Offida, circa ml 850.

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di un piano terra, di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra, con più unità immobiliari destinate a laboratori artigianali e commerciali, che affacciano verso sud su corte comune e via Cavour, ad est ed ovest su corte comune, mentre la parte nord è interrata e confina con la sovrastante traversa di via Antonio Gramsci.

I tre piani superiori sono tutti destinati a residenza ed hanno l'accesso a nord dalla strada traversa di via Antonio Gramsci posta in adiacenza al livello del piano primo.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. e solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con manto in coppi in laterizio. Le tamponature esterne in laterizio e parzialmente intonacate. Per i piani superiori al piano terra quasi completamente da rifinire con intonaci e tinteggiature.

La porzione immobiliare oggetto del pignoramento può essere così descritta.

Si tratta di un unico locale adibito a laboratorio artigianale dove attualmente si svolge l'attività di Carrozzeria.

Detto locale oltre ad avere accesso indipendente da via Cavour è comunicante (senza divisori o porte) ad EST ed OVEST con altri locali destinati sempre all'attività della carrozzeria e non facenti parte della procedura di esecuzione immobiliare.

Le strutture portanti sono in c.a., il solaio superiore in latero cemento, le tamponature laterali in laterizio, gli infissi in ferro e vetro e i due ampi ingressi sulla via CAVOUR 14 e 16 sono chiusi con due serrande avvolgibili metalliche.

La pavimentazione è in calcestruzzo rifinito al quarzo. Non vi sono servizi igienici.

a) Superficie, confini, dati catastali attuali.

Superficie.

L'immobile ha una superficie così ripartita:

Piano terra: totale lorda di mq 154,00.

Confini.

L'immobile, confina:

- a NORD, con vani condominiali (sub.9 BCNC intercapedine muro di cinta);
- a SUD con corte condominiale (sub.9 BCNC) e via Cavour;
- ad EST con il sub 19 proprietà dell'esec. _____ e il sub. 20 proprietà di _____
_____ data a San Benedetto del Tronto (AP) il _____ ;
- ad OVEST con il sub 14 proprietà dell'e _____ con il sub. 13 intestato _____
_____ e sede in CONEGLIANO (TV) CF: 05095970264.

Dati Catastali.

Laboratorio artigianale distinto al catasto fabbricati del Comune di Offida (AP) al Fg.22, part.300, sub.12, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 143 m², Piano T, dati di superficie totale 156 m², rendita €.273,26; via Cavour 14 – 16.

Questi dati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

b) Accessi.

Si accede dai due ingressi (vani dotati di ampie serrande metalliche) su via Cavour 14 e 16.

c) Pertinenze.

Le pertinenze sono relative alle corti comuni distinte al Catasto Urbano del Comune di Offida (AP) come Fg. 22 subb. 8 e 9.

d) Spese e quote condominiali.

Nel fabbricato in cui insiste l'immobile al momento non è stato costituito un condominio. Pertanto non è stato redatto un regolamento condominiale con tabelle millesimali, e quindi non sono stati reperiti atti in tal senso, né resoconti per le spese ordinarie e/o straordinarie.

subalterni tra vani comuni e non) e sono presenti divisori in laterizio non presenti nei progetti approvati.

Inoltre il sub. 12 oggetto della presente comunica, con i subalterni 14 e 13 ad Est e con il sub. 19 ad Ovest. Da evidenziare che il sub. 19 (non oggetto di Esecuzione Immobiliare) ha un unico accesso dal sub.12 oggetto dell'Esecuzione.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con SCIA a sanatoria con una spesa presunta di €2.000,00, comprensiva di spese tecniche e tasse.

3) STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla di

in Offida (AP), via Cavour, 8, COD.

... forza di un contratto di affitto (allegato) stipulato in data 01/01/1998, registrato in data 21/01/1998 Numero 000489; con data inizio locazione 01/01/1998 e data fine locazione 31/12/2003.

Il contratto prevede il tacito rinnovo di sei anni in sei anni.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano le registrazioni per gli anni successivi alla prima registrazione.

Questa è la dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate:

....." In merito alla sua richiesta, le confermo che l'atto cui lei si riferisce, n. 489 del 1998, in AT risulta essere risolto in data 31/12/2003. Non si riscontrano versamenti di annualità successive, proroghe, o altro, che possa far pensare ad una prosecuzione del contratto. Non risultano ulteriori contratti tra le stesse parti contrattuali. In conclusione, per quanto nella nostra banca dati il contratto risulta attivo fino al 2003. Chiaramente questo non può escludere uno stato di fatto differente." (mail allegata)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici si specifica quanto segue:

ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- non risultano oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle sotto riportate che saranno cancellate al momento della vendita e comprese nel costo della vendita;
- non risultano vincoli artistici, storici;

RINEGOZIAZIONE DI MUTUO – formalità di riferimento ISCRIZIONE del 26/07/2022, Registro Particolare 1115 Registro Generale 6208, notaio Campana Carlo Rep.23017 del 23/07/2022, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo su immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Offida, Fg.22 part. 300 sub.12 – C/3 Laboratorio per arti e mestieri, via Cavour n. civico 14/16.

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. sede ASCOLI PICENO, Codice Fiscale 00097670442.

Contro :

– nato il 30/03/1932 a OFFIDA (AP), Codice Fiscale: /;

Trascrizione - Reg. Gen. n. 6733 - Reg. Part. n. 5007 – Presentazione n.2 del 21/10/2014

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 250, del 17/09/2014.

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di ASCOLI PICENO.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida, Fg.22 part. 300 sub.12 – C/3 Laboratorio per arti e mestieri, via Cavour n. civico 14/16.

A favore di:

BANCA DELL'ADRIATICO SPA, con sede ASCOLI PICENO, Cod. Fisc.: 00097670442, per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Contro:

nato il a OFFIDA (AP), Codice Fiscale: r il diritto di proprietà Per la quota di 1/1;

Trascrizione - Reg. Gen. n. 5322 - Reg. Part. n. 4089 – Presentazione n.6 del 10/06/2022

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 899, del 26/05/2022.

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di ASCOLI PICENO.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida, Fg.22 part. 300 sub.12 – C/3 Laboratorio per arti e mestieri, via Cavour.

A favore di:

EVOLVE SPV SRL, con sede CONEGLIANO (TV), Cod. Fisc.: 05156080268, per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Contro:

o il OFFIDA (AP), Codice Fiscale:
ritto di proprietà per la quota di 1/1;

Iscrizione - Reg. Gen. n. 6500 - Reg. Part. n. 850 – Presentazione n.2 del 08/07/2022

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio: 23017, del 23/07/2002.

Notaio CAMPANA CARLO

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Capitale 116.000,00 Tasso interesse annuo 6,63% per un totale di €.174.000,00

Su immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Offida, Fg.22 part. 300 sub.12 – C/3

Laboratorio per arti e mestieri, via Cavour, n. civico 14/16.

A favore di:

– CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. sede ASCOLI PICENO, Codice Fiscale 00097670442, per il diritto di proprietà;

– EVOLVE SPV SRL, con sede CONEGLIANO (TV), Cod. Fisc.: 05156080268, per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Contro:

_____ nato OFFIDA (AP), Codice Fiscale:
Il diritto di proprietà pari a 1/1;

Circa l'importo presunto per la cancellazione di tutte le formalità sopra esposte si è stimata una somma pari a €.1.000,00 comprensiva di imposte e spese tecniche.

5) STIMA DELL'IMMOBILE.

In base ai parametri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e alle specifiche dell'Agenzia dell'Entrate si ha una superficie del compendio immobiliare pari a mq 153,00.

Superficie commerciale totale lorda pari a mq. 153,00 (centocinquantatre/00).

Al fine di calcolare il valore di mercato si è proceduto a svolgere un indagine di mercato avente per oggetto la vendita di beni aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente (caratteristiche tipologiche, costruttive, ubicazione relativa ai servizi, etc.). Si sono utilizzati in tal senso sia le informazioni recepite dalle Agenzie Immobiliari, sia i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare e da siti specializzati nella raccolta dei dati di vendita degli immobili in provincia di Ascoli Piceno (formaps.it).

Per il calcolo del valore si è tenuto conto anche della possibilità di trasformazione che questo bene ha per quanto previsto dal PRG vigente (Artigianale/Commerciale/ Residenziale).

Da tale ricerca si è ricavato un importo medio di vendita pari ad €.1.100,00/mq.

Valore stimato dell'immobile mq 153,00 x €.1.100,00 = €.168.300,00.

A questo valore vanno applicate le percentuali di riduzione per:

(a)	per l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute	decurtazione del	10,00%;
(b)	per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	decurtazione del	1,00%;
(c)	per lo stato di possesso dell'immobile	decurtazione del	1,00%;
(d)	per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che lo saranno ma a spese dell'acquirente	decurtazione del	€.3.000,00
(e)	per eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi	decurtazione del	0,00%;
(f)	per altri oneri e pesi	decurtazione del	0,00%;

Al netto delle suddette decurtazioni il valore definitivo ai fini della formazione è il seguente:

Valore lordo immobile	Decurtazione percentuale tot.	Importo	Decurtazioni per altre procedure	Valore Immobile
168.300,00	10%	- 16.830,00	- 3.000,00	148.470,00

Valore dell'immobile oggetto della presente relazione in c.t. €.148.000,00 (centoquarantottomila/00).

6) DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero immobile sito in via Cavour, 14 e 16, di Offida (AP), con destinazione a laboratorio artigianale/commerciale, sito ad Offida in via Cavour 14, 16, attualmente occupato da una attività di Carrozzeria.

L'immobile ha due accessi su via Cavour, dotati di serrande metalliche. All'interno vi è un unico locale senza servizi igienici e senza divisori e/o separazioni effettive dalle unità immobiliari limitrofe, in quanto tutte utilizzate dalla stessa attività di carrozzeria.

Il bene, seppur frazionato catastalmente, non è in regola, per queste divisioni, con le autorizzazioni edilizie. Dette difformità sono facilmente sanabili, ad un costo presunto di €.2.000,00.

L'unità oggetto di esecuzione è così censita, al catasto fabbricati del Comune di Offida (AP) al Fg.22, part.300, sub.12, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 143 m², Piano T, dati di superficie totale 156 m², rendita €.273,26;

Prezzo a Base d'asta per i diritti di 1/1 della piena proprietà, €.148.000,00 (centoquarantottomila/00).

Per ulteriori e dettagliate informazioni si rimanda all'elaborato peritale.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

San Benedetto del Tronto, lì 06 dicembre 2023

IL CTU

Arch. Alfredo Di Concetto

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO - 1.** - Comunicazione inizio operazioni peritali, con avvisi di ricevimento della comunicazione.
Copie delle ricevute di invio della Perizia.;
- ALLEGATO - 2.** - Verbale di accesso immobile;
- ALLEGATO - 3.** - Documentazione relativa all'esecutato.
- ALLEGATO - 4.** - Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 5.** - Documenti catastali (visure, planimetrie);
- ALLEGATO - 6.** - Copie delle Autorizzazioni Edilizie;
- ALLEGATO - 7.** - Planimetria con rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione;
- ALLEGATO - 8.** - Visure ipotecarie;
- ALLEGATO - 9.** - Copia contratto di affitto e Corrispondenza Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO - 10.** - Copia invio trasmissione Relazione Peritale alle parti e copia ricevute.

San Benedetto del Tronto, li 06 dicembre 2023

IL CTU

Arch. Alfredo Di Concetto