

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RGN 64/2021 della società

Giudice delegato: Dott.ssa Simona D'Ottavi.

Con nomina del 23/11/2022 il sottoscritto geometra Stefano Fedele, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 879, veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva in oggetto indicata, in cui venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura; altre informazioni utili per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli e oneri giuridici;
- 5) stima degli immobili applicando i dovuti adeguamenti e correzioni.

In data 27/12/2022 si comunicava alla parte procedente l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 13/1/2023 a mezzo pec.

In data 13/01/2023 alle ore 12,00, e successivo accesso il 17/01/2023 alle ore 12,00 si procedeva ad eseguire il sopralluogo sull'immobile pignorato, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Lanese Giovanni.

Espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici e le dovute verifiche, si è in grado di relazionare quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

La presente procedura è riferita ad un locale ad uso magazzino al piano interrato, porzione di un maggior fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, quartiere Monticelli, Viale dei Platani civico 9, in zona ben fornita di infrastrutture e servita da servizi pubblici.

L'unità è così descritta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio del Comune di Ascoli Piceno:

Catasto Fabbricati foglio 79:

part.	sub.	piano	cat.	indirizzo	classe	consistenza mq.	sup.catastale mq.	rendita €
1149	51	S1	C/2	Via dei Platani 9	3	71	78	212,68

in testa alla ditta proprietaria.

DESCRIZIONE.

Il maggior fabbricato ha forma rettangolare con lato minore posto parallelamente su Viale dei Platani, elevato di n° 4 piani fuori terra oltre l'interrato, con quest'ultimo collegato alla confinante strada pubblica (Via dei Platani) mediante rampa di accesso carrabile, sui i lati Est ed Ovest confina con aree destinate a parcheggio.

L'edificio si compone di n° 4 corpi vano scala, ognuno dotato di impianto di elevazione a servizio di tutti i livelli, con destinazione commerciale al piano terra e ad uso abitativo per i restanti piani ad esclusione del piano interrato, destinato ad autorimesse, magazzini e laboratori.

L'intero complesso si presenta in buono stato di conservazione ed è realizzato con struttura in c.a. con solai di piano prefabbricati di tipo predal, copertura piana, finitura esterna intonacato e tinteggiato con tinta al quarzo.

L'unità in esame identifica un magazzino al piano interrato con accesso carrabile da corsia condominiale, dotato di serranda scorrevole orizzontale a binario automatizzata elettricamente.

Di forma rettangolare, si compone di un primo spazio attualmente occupato da attrezzi ginnici e materiale di varia natura con scaffalature lungo le pareti perimetrali, sono state realizzate diverse tramezzature suddividendo il locale in diversi ambienti tra cui un bagno un locale con mobili da ufficio e un archivio. Il grado di finiture interne è riconducibile all'epoca di costruzione: pavimentazione in piastrelle in monocottura 30x30, sul lato ovest del locale sono presenti bocche di lupo che garantiscono l'accesso indiretto di luce e aria.

Superficie lorde rilevate:

- area magazzino : mq 73,60
- area servizi (colorata in giallo): mq 4,40

Altezza netta ml 2,70.

Confini: lato sud scivolo condominiale, lato nord terrapieno su Via dei Platani, lato est ed ovest terrapieno su parcheggi.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'unità alla data di aggiornamento ipotecario del **22/02/2023** di proprietà della società:

_____ rza del seguente titolo:

* compravendita Notaio Donatella Calvelli del 24/10/2006 rep. 15343 racc. 7441, trascritta il 26/10/2006 al n° 7630 di formalità.

Centro Costruzioni SRL vende _____ uso magazzino in Viale dei Platani 9 con accesso da rampa carrabile, descritto al C.F. foglio 79 particella 1149 subalterno 51, categoria C/2 (magazzino), classe 3[^], consistenza mq 71, Rc=€ 212,68.

Prezzo della compravendita stabilito in € 48.000,00 oltre Iva.

Alla data del **22/2/2023** si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) N° 2310 del 26/10/2006. Atto Not. Calvelli del 24/10/2006 rep. 15344/7442.

IPOTECA VOLONTARIA di € 88.000,00 a favore BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA co _____ e Ascoli Piceno, a garanzia finanziamento di € 44.000,00 in anni 10, gravante su locale magazzino in Ascoli Piceno, Via dei Platani 9, al C.F.- F. 79 part. 1149/51.

2) N° 637 del 13/02/2017. **PIGNORA**

_____ de Ascoli Piceno, in forza di precetto del Tribunale di Ascoli Piceno del 21/11/2016 rep. 3062/2016.

quanto realizzato su proprietà condominiale, con costo totale del ripristino allo stato assentito quantificabile in € 2.000,00.

Le restanti difformità accertate sono sanabili ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR n° 380/2001, con applicazione del pagamento di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche ed oneri.

Il maggior fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) * Licenza di Costruzione n° 104/200472 del 28/09/2004 rilasciata alla ditta "CENTRO COSTRUZIONI SRL" per la costruzione di un fabbricato per appartamenti e negozi in Via dei Platani;
- 2) * Licenza di Costruzione in Variante n° 31/2006 del 10/05/2006 rilasciata alla ditta "CENTRO COSTRUZIONI SRL" per la costruzione di un fabbricato per appartamenti e negozi in Via dei Platani.

4. STATO DI POSSESSO.

Con richiesta di prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate del 4/01/2023 ticket 5297776587 inviata a mezzo mail, si richiedeva l'esistenza di contratti di locazione sull'immobile urbano oggetto del presente procedimento.

L'ufficio, con riscontro diretto, comunicava che l'immobile identificato C.F.- F. 79 part. 1149/51, risulta essere stato locato dal 1/7/2016 al 30/6/2022 con contratto Id. TQE16T001856000AAA stipulato il 26/7/2016 registrato il 26/07/2016 e presentato il 26/07/2016 presso l'ufficio di Ascoli Piceno – Locazione ad uso diverso da abitativo scaduto e non rinnovato.

Pertanto si dichiara che il cespite in oggetto è libero e disponibile alla procedura esecutiva.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

* l'unità fa parte del "Condominio Via dei Platani" – attualmente amministrato dallo Studio Ubaldi Andrea, Via degli Aranci 1, Ascoli Piceno, a cui competono millesimi di proprietà Tabella "A" pari a 13,73/1000, con saldo debitorio alla data del 01/03/2023 di € 1.594,49.

* non risultano trascritti vincoli di nessun genere;

* non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto l'unità in esame;

* non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

* non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;

* non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;

* non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

6. GIUDIZIO DI STIMA.

Stima a valore di mercato o comparativa.

Il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) è quel procedimento estimativo che viene applicato attraverso il confronto tra il singolo immobile oggetto di stima (*subject*) e immobili simili (*comparables*) contrattati di recente e di prezzi noti, successivamente adattati allo stesso segmento di mercato, basato sull'aggiustamento sistematico

dei prezzi rilevati in base a diverse caratteristiche (superficie, locazione, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

L'MCA è pertanto un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può esser concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica di mercato.

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "subject" che per i "comparabili" è quella della "superficie esterna lorda - SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (*indicati dal Sistema Italiano di Misurazione*), così conteggiata:

a) unità principale: comprende le pareti perimetrali del piano fino ad uno spessore max di cm. 50 per quelle esterne, nonché 1/2 delle pareti esterne a confine con altre unità e delle parti condominiali, fino ad uno spessore max di cm. 25, coeff. pari al 1,00%;

2) superfici accessorie: magazzino coeff. 50%

Descrizione del "subject".

Locale ad uso magazzino oggetto di relazione, della superficie comprata di mq 78,00.

La verifica volta ad accertare l'esistenza di atti di compravendita aventi per oggetto "unità negoziali" a destinazione magazzino (categoria catastale C/2) e facenti parte dello stesso segmento di mercato come immobili "comparabili" unità aventi destinazione residenziale ubicati nella zona di riferimento applicando un coefficiente correttivo del 60%.

Le ricerche seguite riferite alla stessa tipologia (magazzino) e caratteristica di zona (quartiere di Monticelli), hanno fornito 2 unità comparabili dei sunti dei seguenti atti di compravendita:

Comparabile "A": compravendita Notaio Calabrese del 11/10/2018 rep. 11685

Immobile: Comune di Ascoli Piceno, Via dei Platani n. 9:

- Appartamento ai piani P3/4 al C.F. foglio 79 particella 1149 sub. 14, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale mq 120, superficie catastale escluse aree scoperte mq 104 Rc=€ 374,43;

- Autorimessa al PS1 al C.F. foglio 79 particella 1149 sub. 49 categoria C/6, classe 5, consistenza mq 44, superficie catastale mq 44, Rc= € 143,16;

Prezzo dichiarato in atto: €150.000,00

Comparabile "B": compravendita Notaio Castallo del 12/06/2019 rep. 17448

Immobile: Comune di Ascoli Piceno, Via dei Platani n. 9:

- Appartamento ai piani P2 e PS1 al C.F. foglio 79 particella 1069 sub. 31, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 127, superficie catastale escluse aree scoperte mq 113 Rc=€ 360,80;

- Autorimessa al PS1 al C.F. foglio 79 particella 1069 sub. 7 categoria C/6, classe 5, consistenza mq 18, superficie catastale mq 18, Rc= € 58,57;

Prezzo dichiarato in atto: €165.000,00

Dal rapporto di valutazione che si produce, il magazzino oggetto di relazione, equiparato con la superficie residenziale avrebbe un valore pari a € 88.773,11 (D=3,263% < 5%), in c.t. € 89.000,00 con valore rapportato alla destinazione magazzino pari a:

€ 89.000*0,60= € 53.400,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Come riportato nel decreto di nomina, si applicheranno le seguenti percentuali di detrazione:

a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti (*decurtazione minima del 10% del valore stimato dell'immobile*);

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;

c) per lo stato di possesso;

d) per i vincoli e gli oneri non elencabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazione formalità pregiudizievoli, oneri condominiali pregressi, regolarizzazione difformità urbanistica);

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi e per sgombero locali (voce inserita nei computi metrici redatti);

f) per altri oneri e pesi.

Valore di stima: € 53.400,00 a detrarre:

a) abbattimento forfettario (10%): € 5.340,00

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile (2%): € 1.340,00

c) per stato di possesso: € 0,00

d) per oneri a carico acquirente:

- cancellazione formalità pregiudizievoli: € 1.500,00

- oneri condominiali pregressi: € 1.600,00

- difformità urbanistiche: € 3.500,00

e) per bonifica e sgombero locali: € 0,00

f) per altri oneri e pesi: € 0,00

sommano: € 13.280,00

Valore al netto delle detrazioni eseguite: € 53.400,00 - € 13.280,00 = € 40.120,00 in

c.t. € 40.000,00.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE:

€ 40.000,00 (*diconsi euro quarantamila/00*), pari a ca €/mq 512,00.

Descrizione per la pubblicazione dell'avviso di vendita

Locale magazzino al piano interrato posto in Comune di Ascoli Piceno, Quartiere di Monticelli, Viale dei Platani 9, con accesso principale dal parcheggio pubblico posto sul lato ovest dell'edificio attraverso rampa carrabile.

Si compone di un locale di forma regolare con annessi locali riconducibili all'ultima destinazione d'uso accertata (magazzino) suddiviso attraverso pareti divisorie in cartongesso in 3 locali e piccolo w.c. L'unità nel suo complesso confina con la rampa di accesso carrabile, Viale dei Platani e aree pubbliche di parcheggio sui due lati. L'edificio di cui fa parte il maggior fabbricato risulta in discreto stato di conservazione, realizzato con struttura in c.a., copertura piana, esternamente intonacato e tinteggiato con tinta al quarzo, suddiviso in quattro distinte scale condominiali.

L'unità è descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 79, particella 1149/51, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 71, superficie catastale mq 78, rendita € 212,68, Viale dei Platani 9, in testa alla ditta

Superfici commerciale rilevata (al lordo delle murature perimetrali):

- magazzino, mq 78,00.

Altezze nette rilevate: ml 2,68 e ml 2,58 (w.c.)

Confini: lato nord terrapieno su Viale dei Platani, lato sud scivolo condominiale, lato est e ovest area parcheggio pubblico.

L'intero complesso edilizio è provvisto di regolamento di condominio.

L'unità immobiliare con destinazione magazzino risulta conforme a quanto autorizzato, ad eccezione:

- diversa partizione interna, che ha comportato la realizzazione di n. 3 ambienti oltre a un modesto w.c.;

- ridotto aumento di superficie utile e di volumetria in corrispondenza della parete esterna a confine con la corsia condominiale carrabile di accesso alle autorimesse, per una superficie misurata di mq 1,00 e per un volume di circa mc 3,00; tale abuso comporta il ripristino dell'originario stato dei luoghi in quanto realizzato su proprietà condominiale con costo totale di ripristino dello stato assentito quantificato in € 2.000,00.

Le restanti difformità accertate sono sanabili ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR n° 380/2001, con applicazione del pagamento di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre diritti di segreteria e spese tecniche ed oneri.

Vengono quantificati in complessivi € 3.500,00 (compreso oneri tecnici) gli oneri per la realizzazione urbanistica e catastale delle difformità accertate.

Il maggior fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruzione n° 104/200472 del 28/09/2004 rilasciata alla ditta "CENTRO COSTRUZIONI SRL" per la costruzione di un fabbricato per appartamenti e negozi in Via dei Platani;

Licenza di Costruzione in Variante n° 31/2006 del 10/05/2006 rilasciata alla ditta "CENTRO COSTRUZIONI SRL" per la costruzione di in fabbricato per appartamenti e negozi in Via dei Platani.

Immobile valutato in complessivi € 53.400,00 pari a circa €/mq 685,00.

Copia della relazione inviata alle parti interessate con pec del 03/03/2023 in ottemperanza alle disposizioni del G.I.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegato n° 1: pec del 4/10/22 comunicazione inizio operazioni, verbale di sopralluogo del 18/10/22;

Allegato n° 2: doc. catastale: estratto di mappa scala 1/1000, visura e planimetria catastale;

Allegato n° 3: restituzione grafica in scala 1/100 per n° 3 tavole;

Allegato n° 4: documentazione fotografica;

Allegato n° 5: ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli rilevate;

Allegato n° 6: precedenti edilizi;

Allegato n° 7: comunicazione Agenzia delle Entrate per verifica stato di possesso;

Allegato n° 8: rapporto di valutazione (MCA);

Allegato n° 9: rendicontazione saldo condominiale e millesimi di proprietà condominiali;

Allegato n° 10: pec del 03/03/2023 invio bozza relazione alle parti.

Si allega CD contenente relazione con relativi allegati e relazione in rispetto del trattamento dati personali ai sensi dell'art. 13 Dlgs n° 196/2003.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.I. per qualsiasi eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, 03 Marzo 2023

L'esperto estimatore
Geom. Stefano Fedele