

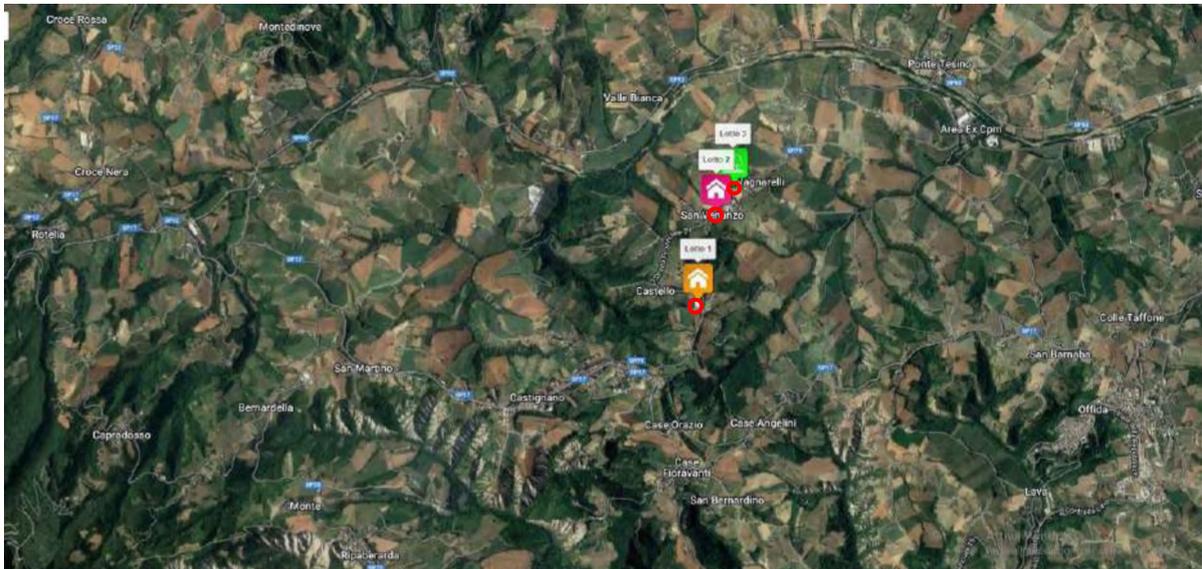
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

Nei confronti di:



RELAZIONE GENERALE



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 21 Giugno 2024

Esperto incaricato
Geom. Bruno Clementi



L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, è depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.
La stessa relazione è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo.
Copia della presente relazione, senza gli allegati, è stata inviata ai debitori, a tutti i creditori e al custode giudiziario.



INDICE

Indice.....	Pag. 2
Allegati	Pag. 2
Premessa.....	Pag. 4
Identificazione dell'intero compendio immobiliare pignorato.....	Pag. 4
Soggetti debitori.....	Pag. 4
Separabilità della quota e formazione dei lotti.....	Pag. 5
- LOTTO 1	
- LOTTO 2	
- LOTTO 3	
Riepilogo valori intero compendio.....	Pag. 6

ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** MAPPE SATELLITARI
- 2) **ALLEGATO B)** PLANIMETRIE E MAPPE CATASTALI
- 3) **ALLEGATO C)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE

CD ROM:

- **GENERALE**: a) Relazione per il G.E. (perizia generale.docx); b) Planimetrie e Mappe catastali intero compendio (planim.docx).
- **LOTTO 1**: a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 1.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 1.docx); c) Planimetria stato attuale (planim lotto 1.pdf).
- **LOTTO 2**: a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 2.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 2.docx); c) Planimetria stato attuale (planim lotto 2.pdf).
- **LOTTO 3**: a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 3.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 3.docx); c) Planimetria stato attuale (planim lotto 3.pdf).



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 117/2022
promosso da: BCC NPLS 2019 S.R.L.
nei confronti di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esperto: Geom. Bruno Clementi

Il sottoscritto Geom. Bruno Clementi, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Viale Indipendenza n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 796, è stato nominato esperto nel presente procedimento di espropriazione immobiliare in data 14 Novembre 2023, accettando l'incarico in data 17 Novembre 2023.

A causa di imprevisti ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia nel termine stabilito di 30 gg. prima dell'udienza fissata il 01 Marzo 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare apposita istanza di proroga dei termini in data 25 Gennaio 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 29 Gennaio 2024 che fissava la nuova udienza per il 03 Maggio 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 02 Aprile 2024.

A causa di ulteriori ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia entro il 02 Aprile 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare ulteriore istanza di proroga dei termini in data 29 Marzo 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 02 Aprile 2024 che fissava la nuova udienza per il 21 Giugno 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 20 Maggio 2024.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.



P r e m e s s a

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 27 Novembre 2023 si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in comune di Castignano, per il primo ed unico sopralluogo, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastale, Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del comune di Castignano, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

IDENTIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di espropriazione risultano così descritti nel verbale di pignoramento del Tribunale di Ascoli Piceno del 14/10/2022 Repertorio n. 1731:

→ **Unità Negoziale 1: (Quota di proprietà: 1/1)**

- 1) Immobile sito in **CASTIGNANO**, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 16 particella 284 subalterno 12, PT-1, categoria C/3, Contrada Pittura n. 15/C;

→ **Unità Negoziale 2: (Quota di proprietà: 1/1)**

- 1) Immobile sito in **CASTIGNANO**, censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio 3 particella 183, are 45.65;
- 2) Immobile sito in **CASTIGNANO**, censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio 3 particella 366, are 3.65;
- 3) Immobile sito in **CASTIGNANO**, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 3 particella 484 subalterno 2, categoria A/2, vani 6,5, Contrada San Venanzo;
- 4) Immobile sito in **CASTIGNANO**, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 3 particella 484 subalterno 3, categoria C/6, mq 48, Contrada San Venanzo.

SOGGETTI DEBITORI:

Il presente procedimento esecutivo è stato promosso dalla:

- **BCC NPLS 2019 S.R.L.**, con sede a Conegliano (TV), c.f.: 05033050260

contro:

1. 

- 1/1 Piena Proprietà – Unità Negoziale 1



2. [REDACTED]
[REDACTED]
- 1/1 Piena Proprietà – Unità Negoziale 2

SEPARABILITA' DELLA QUOTA E FORMAZIONE DEI LOTTI:

Per le peculiari caratteristiche degli immobili costituenti il compendio immobiliare pignorato, in considerazione della agevole divisibilità e per la migliore commerciabilità degli stessi, il sottoscritto ritiene opportuno operare per la vendita la formazione di **tre lotti**, come di seguito specificato:

LOTTO 1

Porzione del complesso edilizio ad uso artigianale/industriale sito nel comune di **Castignano**, in Contrada Pittura n° 15/C, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- 1) Locale commerciale al piano terra ad uso laboratorio artigianale, con annessi locali adibiti a spogliatoio/servizi al piano terra ed un locale adibito a ufficio al piano primo (soppalcato), oltre ad una corte di pertinenza esclusiva, attualmente censiti nel **Catasto Fabbricati** di Castignano al **foglio 16** particella **284/12**, PT-1, categoria C/3, mq 338, rendita € 610,97.

N.B.: Nella nota di trascrizione del pignoramento, il presente lotto è riportato all'unità negoziale 1: immobile 1.

Quota di diritto spettante alla procedura: **1/1 Piena Proprietà**

LOTTO 2

Complesso edilizio ad uso residenziale, con corte di pertinenza esclusiva, sito nel comune di **Castignano**, in Contrada San Venanzo n° 14, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) *Corpo principale "villino"*: fabbricato ad uso abitativo, composto dal piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), attualmente censito nel **Catasto Fabbricati** di Castignano al **foglio 3** particella **484/2**, PT-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 352,48;
- 2) *Corpo accessorio*: fabbricato ad uso autorimessa e magazzino/deposito, composto dal solo piano terra, attualmente censito nel **Catasto Fabbricati** di Castignano al **foglio 3** particella **484/3**, PT, categoria C/6, classe 3, mq 48, rendita € 81,81.



N.B.: Nella nota di trascrizione del pignoramento, il presente lotto è riportato all'unità negoziale 2: immobile 3 e immobile 4.

Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà

LOTTO 3

Appezzamento di terreno, con parziale destinazione edificabile ad uso residenziale e ad uso artigianale/industriale, della superficie catastale complessiva di mq 721, sito nel comune di **Castignano**, Contrada San Venanzo, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Terreno, attualmente censito nel **Catasto Terreni** di Castignano al **foglio 3 particella 183**, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 4.565, R.D. € 27,11 R.A. € 24,76;
- 2) Terreno, attualmente censito nel **Catasto Terreni** di Castignano al **foglio 3 particella 366**, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 365, R.D. € 2,17 R.A. € 1,98.

N.B.: Nella nota di trascrizione del pignoramento, il presente lotto è riportato all'unità negoziale 2: immobile 1 e immobile 2.

Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà

RIEPILOGO STIME INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE: Castignano						
Denominazione	Descrizione	Foglio	Particelle	Valore Comm.le stimato	Prezzo base d'asta	Quota spettante alla procedura
Lotto 1	Locale commerciale con corte di pertinenza in Contrada Pittura n° 15	16	284/12	117.477,00	105.000,00	1/1 Piena Proprietà
Lotto 2	Complesso residenziale con corte di pertinenza in Contrada San Venanzo n° 14	3	484/2 484/3	239.072,00	206.000,00	1/1 Piena Proprietà
Lotto 3	Terreno in Contrada San Venanzo	3	183 366	39.550,00	34.000,00	1/1 Piena Proprietà
TOTALI intero compendio immobiliare pignorato =				396.099,00	345.000,00	



Studio Tecnico Geom. Bruno Clementi
Viale Indipendenza 24 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Tel/fax: 0736348929 / cell.: 336499430
bruno.clementi67@gmail.com - bruno.clementi@geopec.it

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione generale che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati, rimandando alle specifiche relazioni per tutti i dettagli relativi a ciascun lotto, resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

- Ascoli Piceno 22/05/2024

L'esperto
Geom. Bruno Clementi

