

Arch. Alessio Marini



ARKTEAM ARCHITETTI SS di Marini Arch. Alessio e Diapetti Arch. Andrea
Via Candido Augusto Vecchi, 4 - 63100 Ascoli Piceno (AP) - tel/fax 0736.521212
P.I.e.D. 02092660447 REA: AP - 181856 www.arkteam.com - email: info@arkteam.com

Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr.ssa Claudia Di Valerio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 97/2016 R.G.E.

Comune di Monsampolo del Tronto contro [REDACTED]

Creditori Interventuti: "Nuova Banca delle Marche spa" mandataria di "Purple SPV srl"

Prossima udienza: 08/06/2018

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

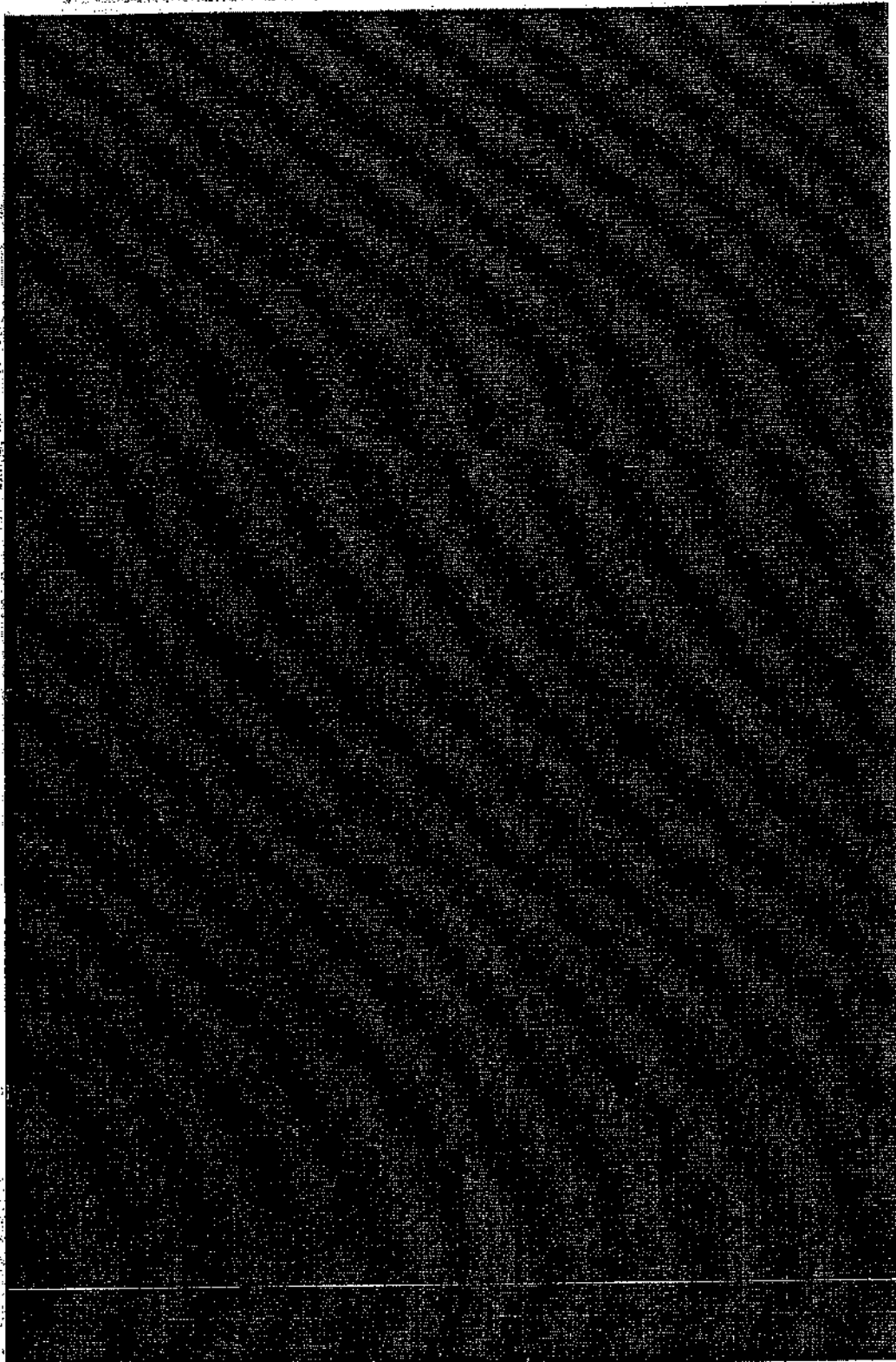
Redatta da:
arch. Alessio Marini - Arkteam Architetti s.s.
Via Candido Augusto Vecchi n. 4
63100 Ascoli Piceno (AP)
Tel e Fax : 0736.521212
email: info@arkteam.com



Immediatamente al Redatto della relazione per la relazione di competenza del Dott. Alessio Diapetti, Arch. Andrea Diapetti, Via Candido Augusto Vecchi, 4 - 63100 Ascoli Piceno (AP) - tel/fax 0736.521212 - P.I.e.D. 02092660447 REA: AP - 181856 www.arkteam.com - email: info@arkteam.com

INDICE

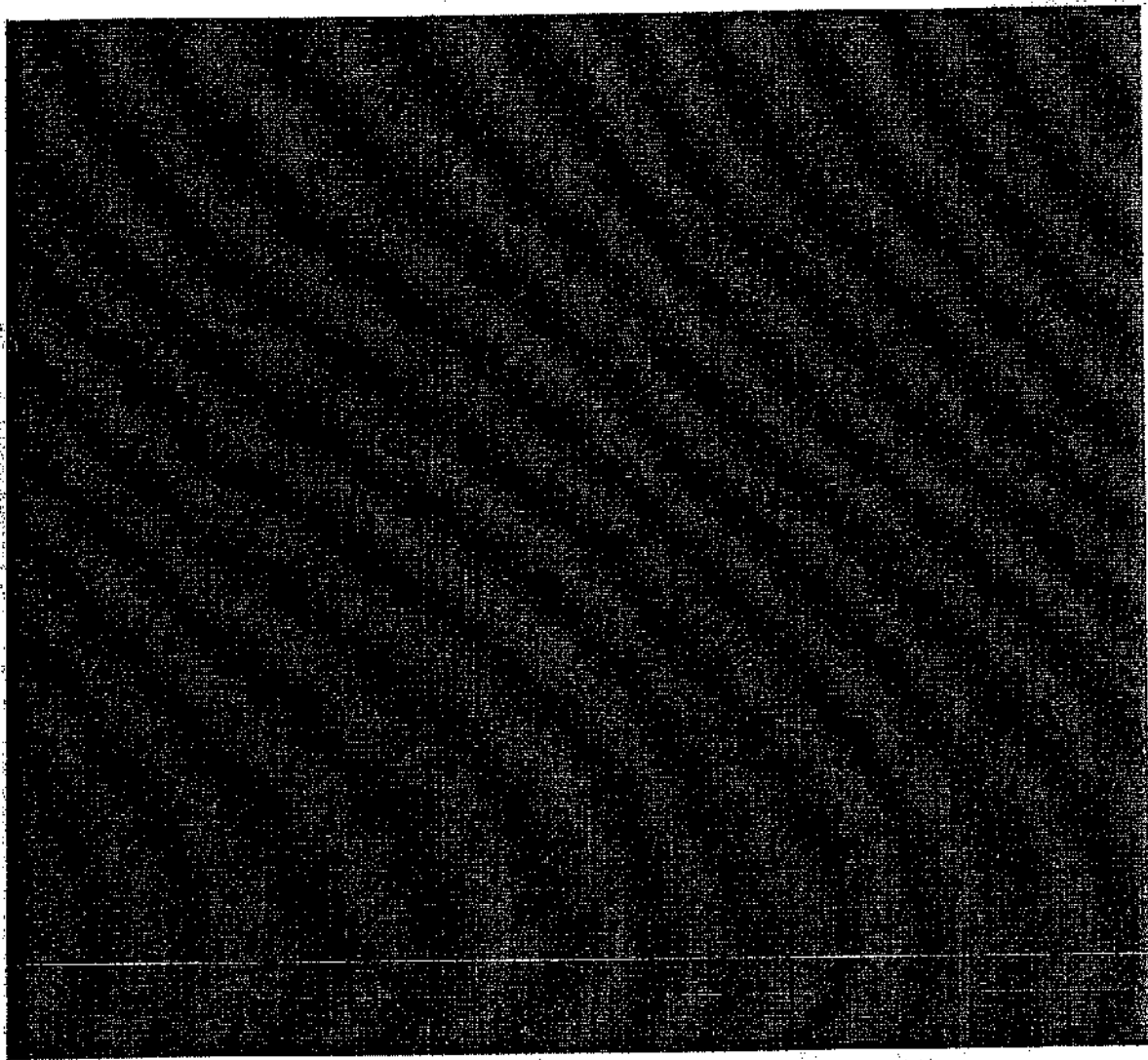
| | |
|---|---------|
| 1. Premesse, quesiti..... | pag. 6 |
| 2. Operazioni peritali..... | pag. 10 |
| 3. Descrizione, in termini generali, dell'intero compendio immobiliare pignorato..... | pag. 13 |
| 4. Identificazione catastale degli immobili pignorati..... | pag. 15 |
| 5. Situazione di conservatoria RR. II..... | pag. 18 |
| 5.1 Trascrizioni..... | pag. 18 |



Caratteristiche di un sistema di gestione delle informazioni: la capacità di integrare, organizzare, analizzare e comunicare dati e informazioni in modo da supportare le decisioni e le attività operative.

ALLEGATI

| | | |
|--------|--|---------|
| All. A | Copia lettera inizio operazioni peritali..... | pag. 61 |
| All. B | Verbale operazioni peritali | pag. 62 |
| All. C | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama..... | pag. 63 |
| All. D | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare..... | pag. 64 |
| All. E | Stralcio PRG Comune di Castel di Lama..... | pag. 65 |
| All. F | Estratto mappa catastale (scala 1:2000)..... | pag. 66 |
| All. G | Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni..... | pag. 67 |
| All. H | Titoli Edilizi Comune di Castel di Lama..... | pag. 68 |
| All. I | Documentazione condominiale..... | pag. 69 |
| All. L | Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti..... | pag. 70 |



Stampa in bianco e nero. Per informazioni e richieste di stampa, scrivere a: Ufficio Tecnico, Comune di Castel di Lama, Via S. Maria, 10, 63012 Castel di Lama (MC) - Tel. 0733/480001 - Fax 0733/480002 - E-mail: info@comune.casteldilama.mc.it

1. PREMESSE, QUESITI

- Il sottoscritto Arch. Alessio Marini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 749, con studio in Ascoli Piceno in Via G.A. Vecchi n. 4, nell'udienza del 08/02/2018, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr.ssa Claudia Di Valerio del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito quale GTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi;
- il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 08/06/2018;
- in occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tal caso, l'eventuale, l'eventuale, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto 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 o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 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 e 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 e 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 (soltanto 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 urbanistico e cessioni di cubature;
- 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);
- Diffonità 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 forfetario 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 sintetizzata 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) somministrati per iscritto e 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 fasciolelli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a 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 accatastrati (il che, salva ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastramento, 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 - e 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 dalla 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 di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dall'aiuto della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e della 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 la 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) eccezzuali le evenienze sopra indicate sub b) ed e) non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o di 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 posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quella precedente) a mezzo fax, posta o e-mail;

- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un 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 personali, privacy anche negli allegati (esempio note di iscrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale, tizio o rilevare l'identità di questi ultimi o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

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

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accelli fino al possibile 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 fino all'acquisizione dei sindacati elementi integrativi;
- v) assegna a titolo di fondo spese la somma di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale (V. All. B - Verbale operazioni peritali).

Il giorno 12/02/2018 il sottoscritto inviava raccomandata a mezzo posta e PEC alla proprietà esecutata [redacted] per avvisarla che avrebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare in data 12/03/2018.

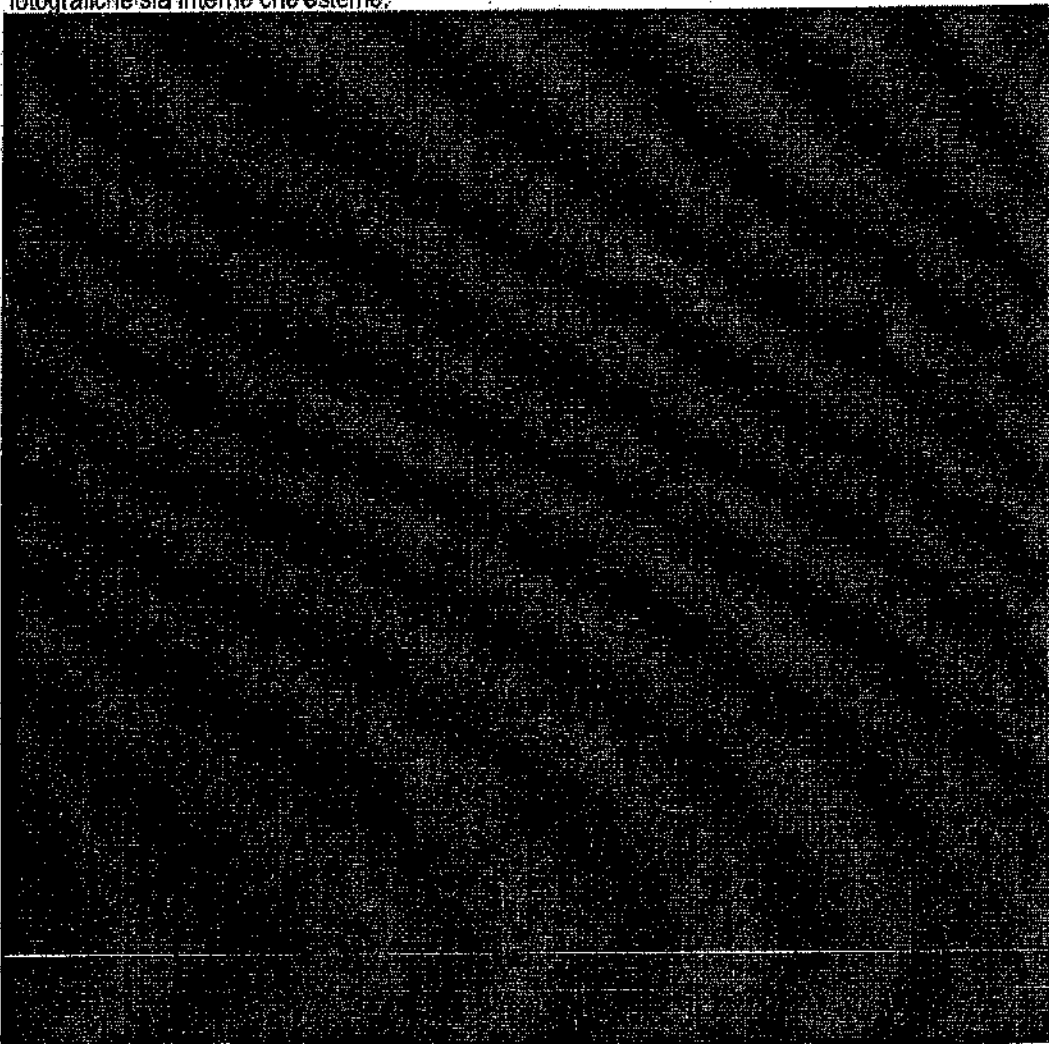
Il creditore procedente e quello intervenuto, nella stessa data, venivano informati con invio agli avvocati dello stesso avviso a mezzo di PEC.

(V. All. A - Copia lettera inizio operazioni peritali).

Gli avvisi di cui sopra venivano correttamente notificati a tutti i soggetti ai quali erano stati inviati e così, in data 12/03/2018, alle ore 10:00, coadiuvato da un mio collaboratore arch. Luigi Camelli e alla presenza continua del [redacted]

[redacted] davo inizio alle operazioni peritali con l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Via Carrato n. 11-13 a Castel di Lama (AP).

Sulla scorta delle planimetrie catastali in scala 1:200, preliminarmente acquisite, il sottoscritto effettuava un sopralluogo all'interno degli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 503, sub. [redacted] 41, dove venivano effettuati riscontri della conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi, effettuato un rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne.



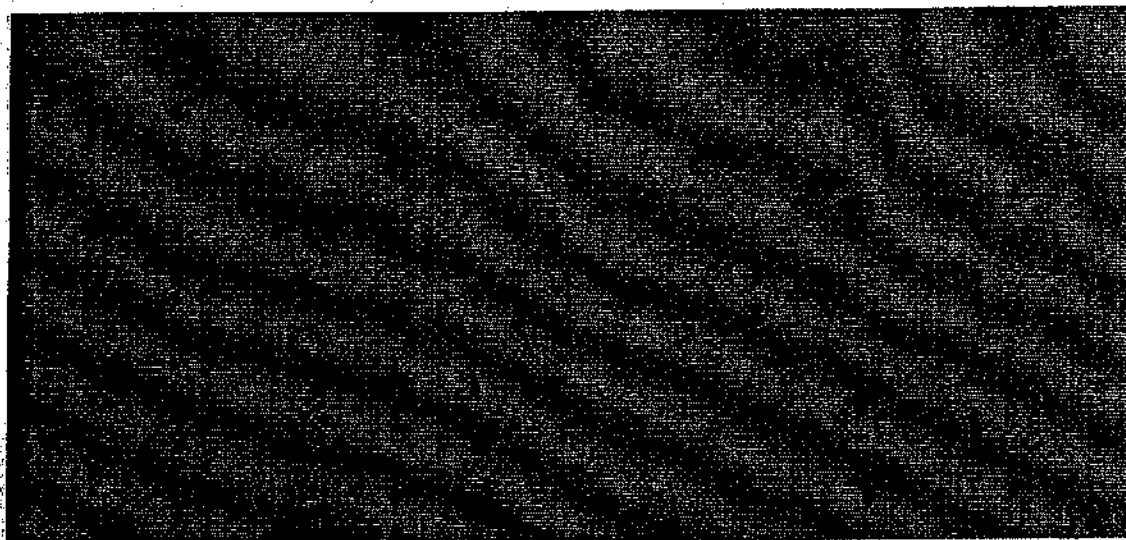
Cassa di Risparmio di Roma - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio di Roma - Via del Corso, 301 - Tel. 06/47821 - Fax 06/47822

FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 4 beni immobili, tutti censiti al Catasto Fabbricati come uniche immobilizzazioni distinte, si è ritenuto opportuno formare n. 4 lotti distinti: uno per ogni sub.

Per tanto lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in appositi capitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra formulati.

I lotti di che trattasi, come riportati nell'atto di pignoramento, sono così individuati:

7
C:\Users\... \Documents\... \relazione\relazione_01_02_2014.docx



LOTTO N. 4

Bene intestato alla società:

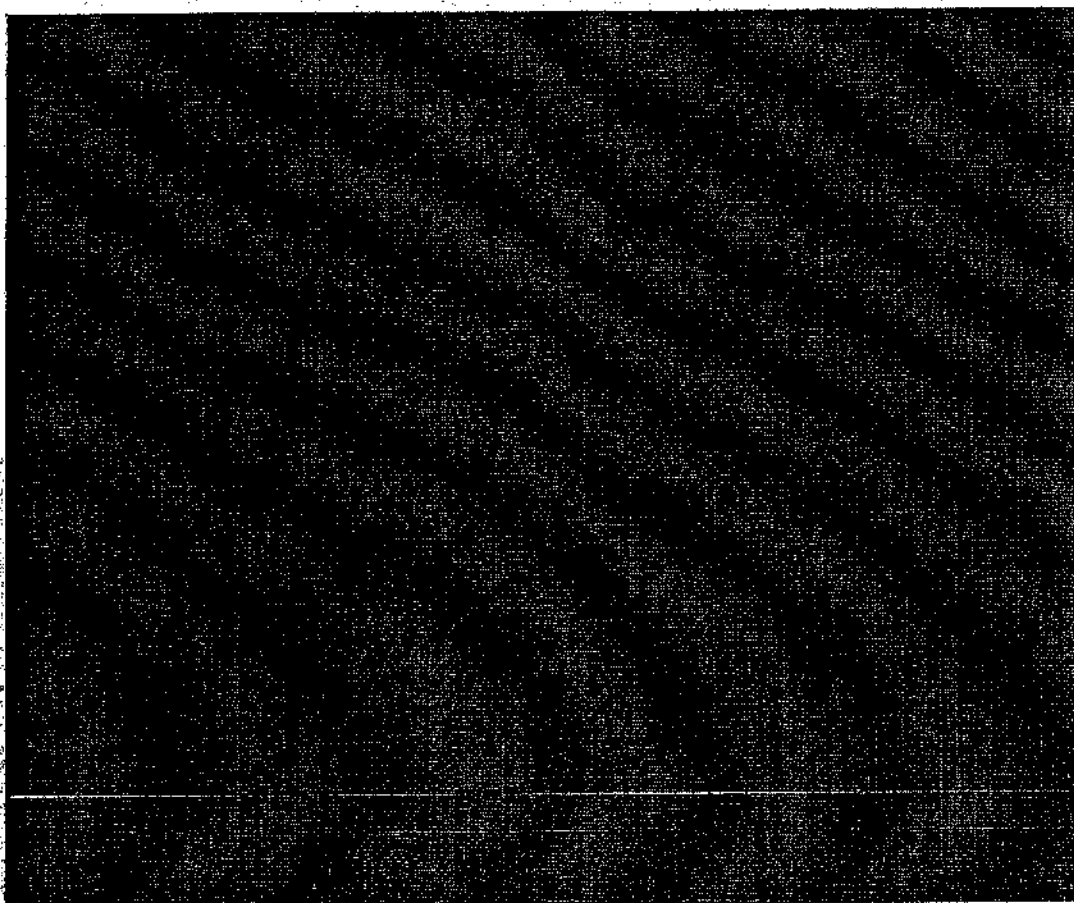


Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare sita nel Comune di Castel di Lama (AP), in Via Carraro, situata al piano interrato e definita catastalmente al N.C.E.D. al foglio n. 10 part. 503 sub 41.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale ad uso garage il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, Sub. 41, Categoria O/6, Classe 2, Consistenza 124 mq, Rendita Catastale € 358,63.

(V. Al 4.a - Planimetria catastale - Scala 1:200)



3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato sono tutte ubicate all'interno del complesso realizzato dal 2009 al 2012 [redacted] in Via Carraio sulla scorta del permesso di costruire n. 19/2009, DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009, Variante del 08/02/2010, SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011, SCIA prot. 1807 del 04/05/2012 e SCIA prot. 6338 del 13/07/2012.

L'area in cui sorge il fabbricato è ubicata nella zona nord del Comune di Castel di Lama in una zona prevalentemente residenziale e tranquilla, ben collegata e riccamente munita di ogni servizio: scuole, municipio, uffici, negozi e attrezzature sportive e religiose.

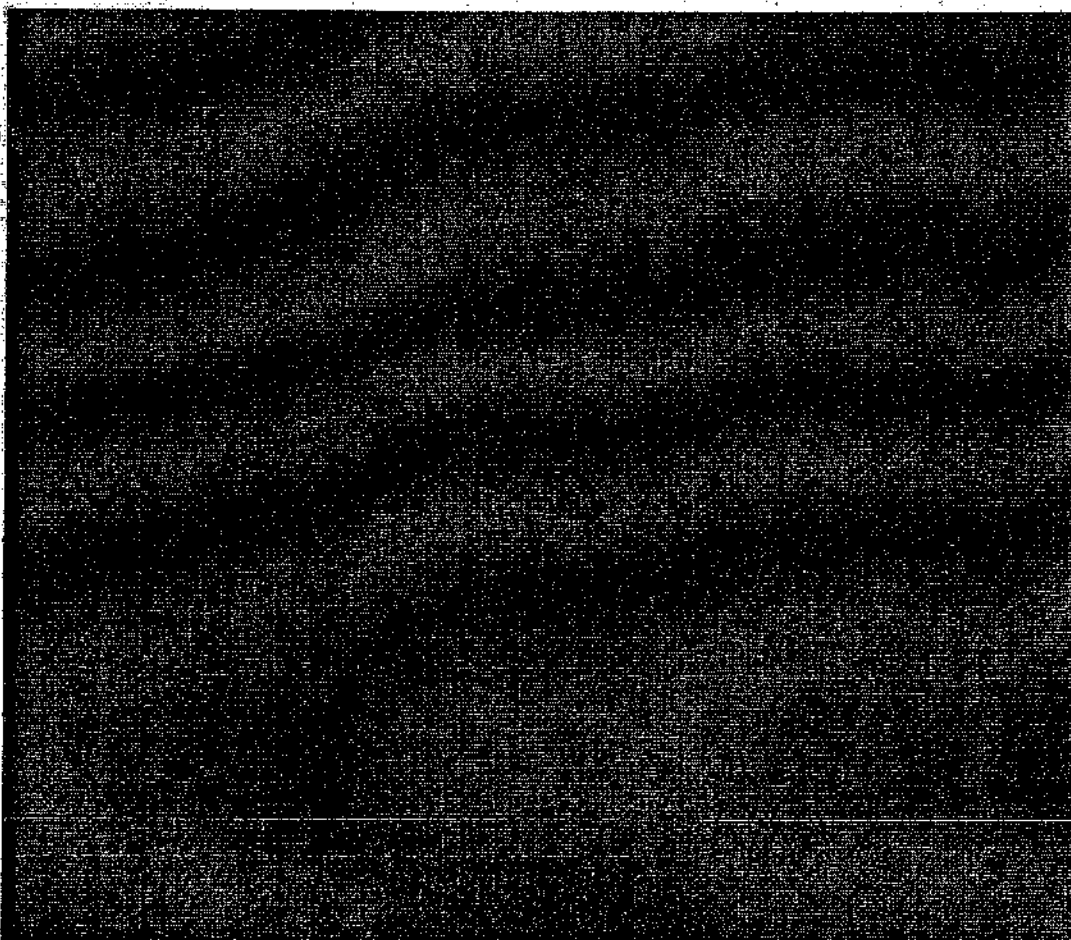
Il complesso, realizzato con struttura in c.a., è costituito da un grande piano interrato che ospita i garage e un piano terra ad uso commerciale; da questo si elevano due edifici distinti con ingressi separati (scala e ascensore) che nei restanti tre piani ospitano gli appartamenti (16 in tutto).

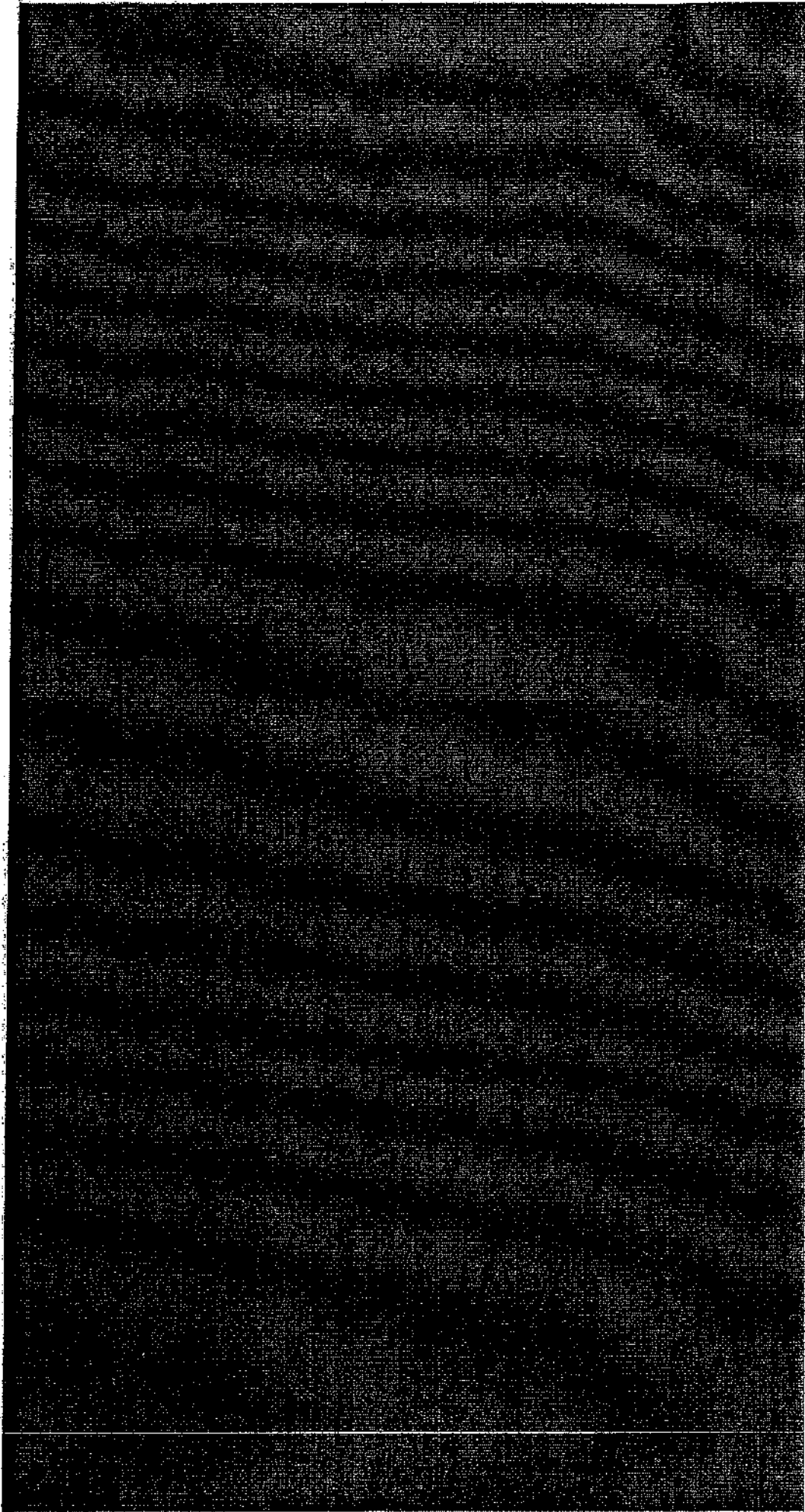
Traffandosi di un edificio di recentissima realizzazione risponde alle più recenti normative in fatto di sismica, impianti, contenimento del consumo energetico, acustica ecc.

Esteriormente il fabbricato si presenta con cappotto termico rifinito con intonachino color giallo tenue con inserti (negli angoli e nelle cornici delle aperture) di mattoncini a faccia vista.

I parapetti dei balconi sono in mattonino a faccia vista con coperlina in travertino sormontati da ringhiera in ferro battuto nella loro parte centrale.

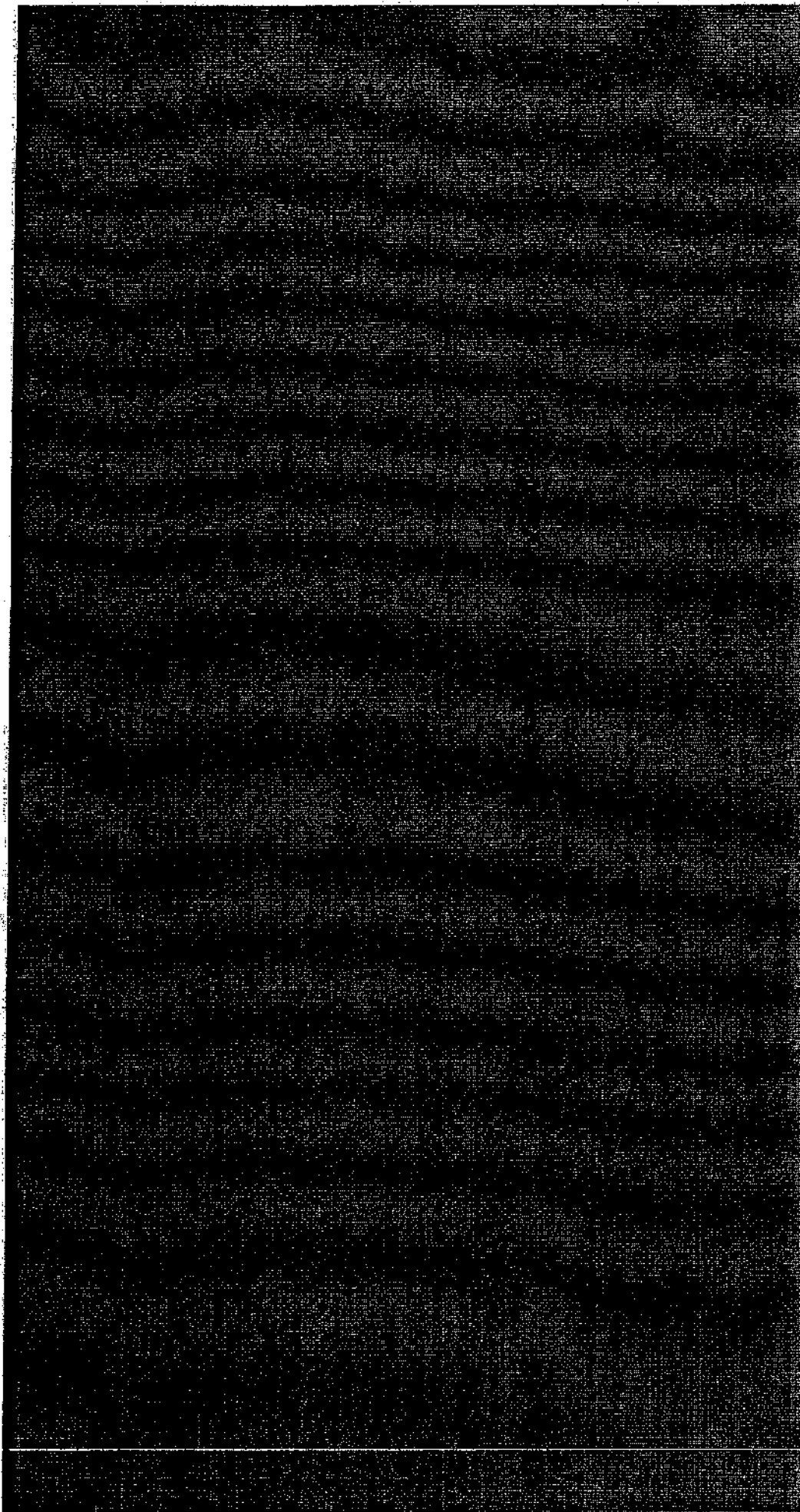
Il piano interrato è dotato di due ingressi carrabili contrapposti con accesso sulla rampa lato nord e uscita nella rampa opposta sul lato sud. In più è possibile accedere al piano interrato tramite le due scale e i due ascensori che lo collegano a tutti i piani delle palazzine sovrastanti.



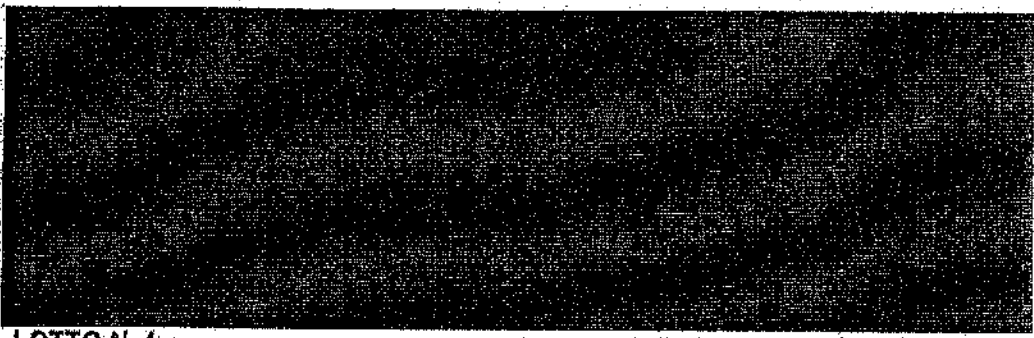


Comunicazione del CIU - arch. Alessio Marini





Il presente documento è riservato ai soli destinatari autorizzati. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Direzione Nazionale.



LOTTO N. 4

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama - risulta quanto segue:

Unità Immobiliare N.1 - foglio 10, particella 503, sub. 41, categoria C/6, classe 2, consistenza 124 mq, rendita Euro 258,63, Via Carrafo snc - piano S2;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestati



Previsioni Catastali

In visura compare ancora l'indirizzo "Via Carrafo snc" nel frattempo sono stati assegnati al complesso immobiliare i civici n. 11 e 13. Sempre in visura l'unità viene indicata come ubicata al secondo interrato S2 (nelle planimetrie catastali indicato con la dicitura "piano secondo sottostrada"). In realtà è ubicata in quello che architettonicamente sarebbe più corretto definire "piano interrato" come giustamente riportato nelle pratiche edilizie.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama).



Comune di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

S. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta quanto segue (vengono elencate in ordine cronologico riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare):

A.I. TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione del 05/04/2016

Reg. Gen. n. 2195 - Reg. Part. n. 1708

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 22/12/2015;

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario UNEP presso Tribunale

Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione:

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale pignoramento immobili

Immobili



Immobile n. 4

Comune di Casfal di Lama (AP) - Via Carrafo snc, codice C093, Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 503 sub 41 categoria C/8, consistenza 124 mq, piano S2;

Soggetti a favore

Soggetto n. 1:

Comune di Monsampolo del Tronto - sede Monsampolo del Tronto - cod.fisc.82000530442

Soggetti contro

Soggetto n. 1:



Stampato in: 01/05/2016 10:00:00. File: C:\Users\... \Documents\... \relazione_01_05_2016_10_00_00.pdf

Reg. Gen. n. 8083 - Reg. Part. n. 5683

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 30/10/2017;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione:

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale pignoramento immobili

Immobili

(si riportano solo quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Immobile n. 3

Comune di Castel di Lama (AP), codice C093, Catasto Fabbricati,

foglio 10 particella 503 sub 41 categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Soggetti a favore

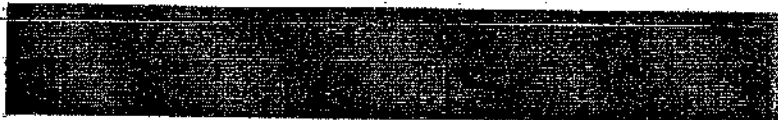
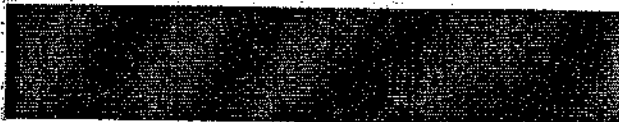
Soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: Purple SPV sr

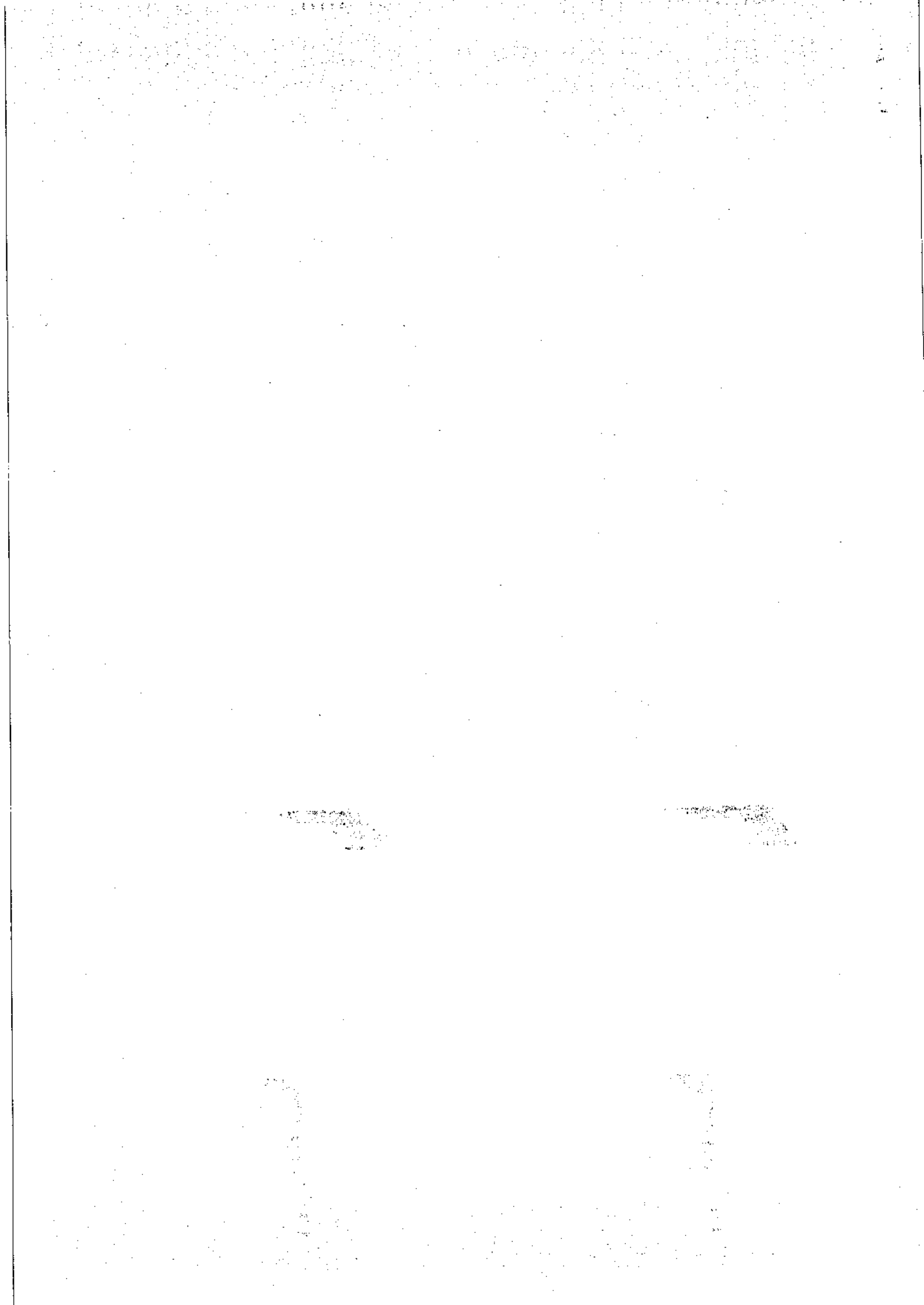
Sede: Gornegliano (TV) - cod. fisc. 04846940265

Soggetti contro

Soggetto n. 1:



Stampa in formato PDF con software di grafica. Per informazioni sui servizi di stampa, visitate il sito www.tribunale.it



a 2,90 mt. E' composto da un unico locale con ingresso dalla corsia di manovra con porta a doppia anta a battente.

La pavimentazione interna, come quella della corsia di manovra, è di tipo industriale con finitura al quarzo. (All. 4.c - Documentazione fotografica).

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità planimetriche rispetto alle planimetrie catastali e quelle dei titoli edilizi.

Esiste invece una difformità della destinazione d'uso: il locale nei titoli edilizi è autorizzato con la destinazione d'uso "deposito" mentre catastalmente è censito come "garage".

Fino al 03/05/2012 infatti il sub 41 e l'attiguo sub 42 erano uniti e costituivano insieme il sub 40 censito correttamente con la categoria C/2 (magazzino e locali di deposito).

Nella data sopra citata il sub 40 è stato frazionato e dalla sua soppressione sono stati originati i sub 41 e 42 entrambi con la nuova categoria C/6 (garage) non conforme ai titoli edilizi.

(V. All. 4.a - Planimetria catastale e All. 4.b - Rilievo Planimetria stato attuale)

9.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (V. All. 4.a - Planimetria catastale in scala 1:200), dalla planimetria reperita presso il Comune di Castel di Lama (V. All. H - Titoli edilizi Comune di Castel di Lama) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie Utile Lorda = mq. 136,00.

9.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Castel di Lama è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/09;
- DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009;
- Variante del 08/02/2010;
- SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011;
- SCIA prot. n. 1807 del 04/05/2012;
- SCIA prot. n. 6338 del 13/07/2012;
- Attestato di agibilità n. 763/13 del 08/10/2013

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale e agli elaborati tecnici del Comune di Castel di Lama.

Si rimarca il fatto che il locale sia autorizzato come deposito ma censito catastalmente come garage.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Castel di Lama l'edificio ricade in zona denominata "Tessuto prevalentemente residenziale tipo A" (V. All. E - Stralcio PRG Comune di Castel di Lama).

9.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso della società esecutata e risulta attualmente libero sebbene parzialmente occupato come magazzino da materiali di vario tipo (All. 4.c - Documentazione fotografica).

9.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
 - i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.
- Qio posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- *lubicazione, la posizione e l'orientamento;*
 - *la presenza dei servizi essenziali;*
 - *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
 - *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico - economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

10) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;

11) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;

12) Parametro tecnico - economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Sono state assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona in particolare sono stati esaminati i seguenti atti di compravendita delle altre unità immobiliari del complesso realizzato in via Carraro n.11 e 13 in quanto rappresentano

saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) - decurtazione forfettaria pari ad € 0,00

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile risulta:

€ 81.600,00 - 10% =

€ 73.440,00

ed in c.t.

€ 73.500,00

(euro Settantatremilacinquecento/00)

9.3. RISPOSTE AI QUESITI

4) 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):

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 9.1. della presente relazione.

Per gli altri punti esporgo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- I confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 9.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione da dove si evince che il bene è gravato da due trascrizioni;

b) degli accessi;

All'unità immobiliare si accede dalle due rampe poste lungo Via Canato al civico n.11 e 13 da queste si giunge alla corsia di manovra che distribuisce alle unità immobiliari. Al piano interrato inoltre arrivano le due scale e i due ascensori delle sovrastanti palazzine.

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- negativo risulta tutto ciò che concerne questo quesito circa le 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;

L'immobile risulta facente parte di condominio: al fine di rispondere al presente quesito è stato contattato a mezzo PEC l'amministratore di condominio che, sempre a mezzo PEC, ha risposto fornendo i dettagli necessari per ogni sub oggetto di esecuzione immobiliare, precisando che, nei confronti dell'esecutato, è stata depositata una ingiunzione di pagamento con precetto e successivamente il pignoramento mobiliare. Le cifre fornite e di seguito riportate pertanto, tengono in considerazione delle spese legali sostenute in proporzione ai millesimi di ogni unità immobiliare. (V. Al. I - Documentazione condominiale).

Questi in dettaglio le informazioni relative al solo sub 41:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie): per l'anno 2017 le spese sostenute per questa unità immobiliare sono di € 308,33, per il 2018 le spese preventivate sono di € 250,65.

- delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

- delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

per il 2016 le spese non pagate ammontano a € 210,55 (R.P.), per il 2017 le spese non pagate ammontano ad € 308,33 (R.P.).

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Castel di Lama l'edificio ricade in zona denominata "tessuto prevalentemente residenziale tipo A";

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 art. 159 e ss. cod. civ.;

Negativo in quanto il debitore esecutato è una società.

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 e 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.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Castel di Lama è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/09;
- DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009;
- Variante del 08/02/2010;
- SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011;
- SCIA prot. n. 1807 del 04/05/2012;
- SCIA prot. n. 6338 del 13/07/2012;
- Attestato di agibilità n. 763/13 del 08/10/2013.

(V. AL. H - Titoli edilizi Comune di Castel di Lama).

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Sanatorie edilizie - Non risultano agli atti del comune pratiche edilizie in corso, né presentate domande di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 (condono edilizio).

L'unità immobiliare risulta autorizzata dal punto di vista edilizio come "deposito" mentre è stata catastalmente censita in categoria C/6 come "garage".

E' necessario dunque ripristinare la conformità tra la parte catastale e quanto autorizzato dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Si può intervenire in due modi:

- A) Mantenimento della destinazione d'uso catastale: sanatoria edilizia con presentazione di pratica edilizia in sanatoria per "avvenuto cambio di destinazione d'uso da deposito a garage" con costi così ipotizzabili: versamento oblazione € 1.000,00, parcella del tecnico che redige la pratica € 1.500,00, diritti di segreteria e spese varie € 100,00.
- B) Mantenimento della destinazione d'uso urbanistica-edilizia: Variazione catastale della destinazione d'uso da C/6 (garage) a C/2 (magazzino e locali di deposito) con la soppressione del sub 41 e la creazione di un nuovo sub con la destinazione d'uso di deposito. Costi ipotizzabili in € 700,00 per il tecnico che redige la pratica e € 50,00 di diritti catastali.

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.

L'immobile è nel possesso della società esecutata e risulta attualmente libero sebbene parzialmente occupato come magazzino da materiali di vario tipo.

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 (soli 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);

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) veda quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;



Elaborata dal CTU - arch. Alessio Marini - Via S. Maria della Pace, 10 - 00187 Roma - Tel. 06/47811111 - Fax 06/47811112 - E-mail: ctu@cturoma.it

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5. della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa € 294,00, così ripartite:

- Restrizione o cancellazione di "verbale di pignoramento immobiliare": € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) + € 200,00 (imposta ipotecaria) cui va aggiunto il compenso per il tecnico che provvederà alla cancellazione.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Non sono presenti difformità catastali.

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 riassume del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 9.2. della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 73.500,00 (euro Settantatremilacinquecento /00).

Per la vendita, lo scrivente CTU, ritiene che l'immobile di che trattasi di fatto costituisce un unico, indivisibile immobile e debba pertanto formare un unico lotto.

Arch. Alessio Marini



ARKTEAM ARCHITETTI S.S di Marini Alessio e Chiappetti Arch. Andrea
Via Candido Augusto Vecchi, 4 - 63100 Ascoli Piceno (AP) - tel/fax 0736 521212
P.le BF, 08022680447 PEA: AP - 191658 www.arkteam.com - Email: info@arkteam.com

Tribunale di Ascoli Piceno
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa D'Ottavi Simona

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 120/2017 riunito al N. 9/2016 R.O.E.

Comune di Monsampolo del Tronto contro [REDACTED]

Creditori intervenuti: "Nuova Banca delle Marche spa" mandataria di "Purple SPV srl"

Prossima udienza: 25/01/2019

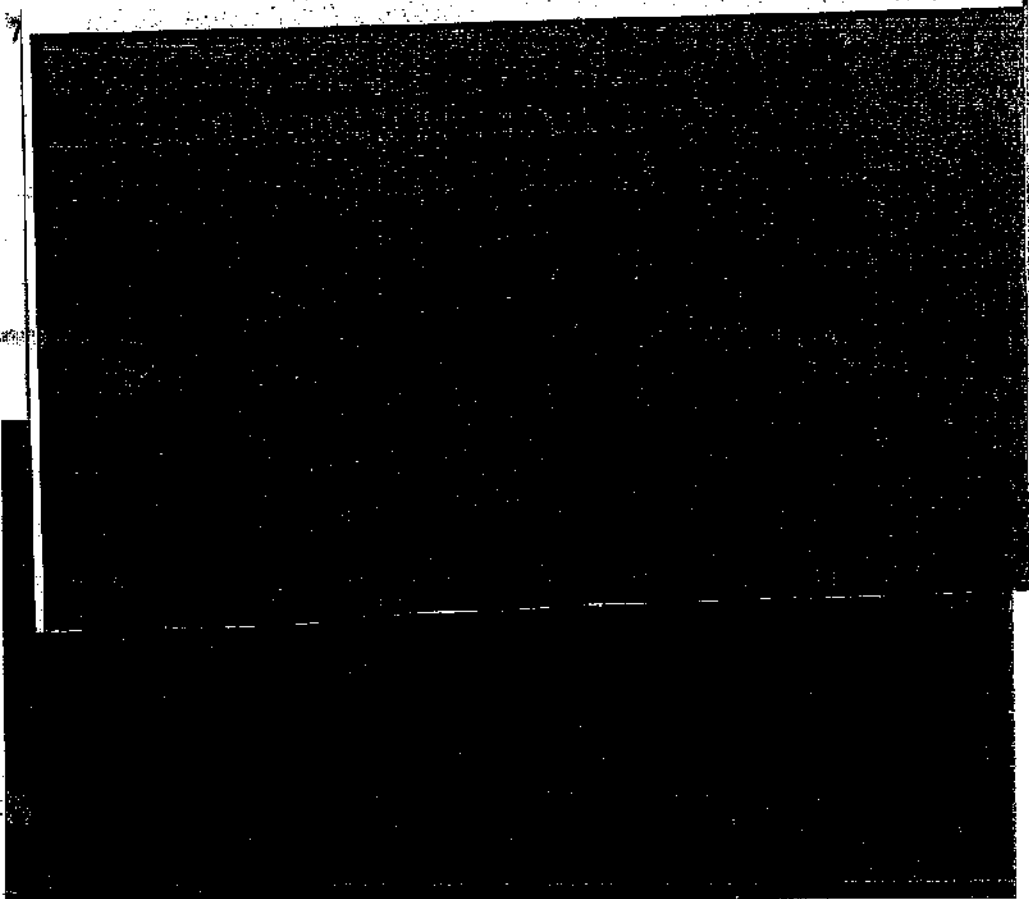
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
arch. Alessio Marini - Arkteam Architetti s.s.
Via Candido Augusto Vecchi n. 4
63100 Ascoli Piceno (AP)
Tel e Fax: 0736 521212
email: info@arkteam.com

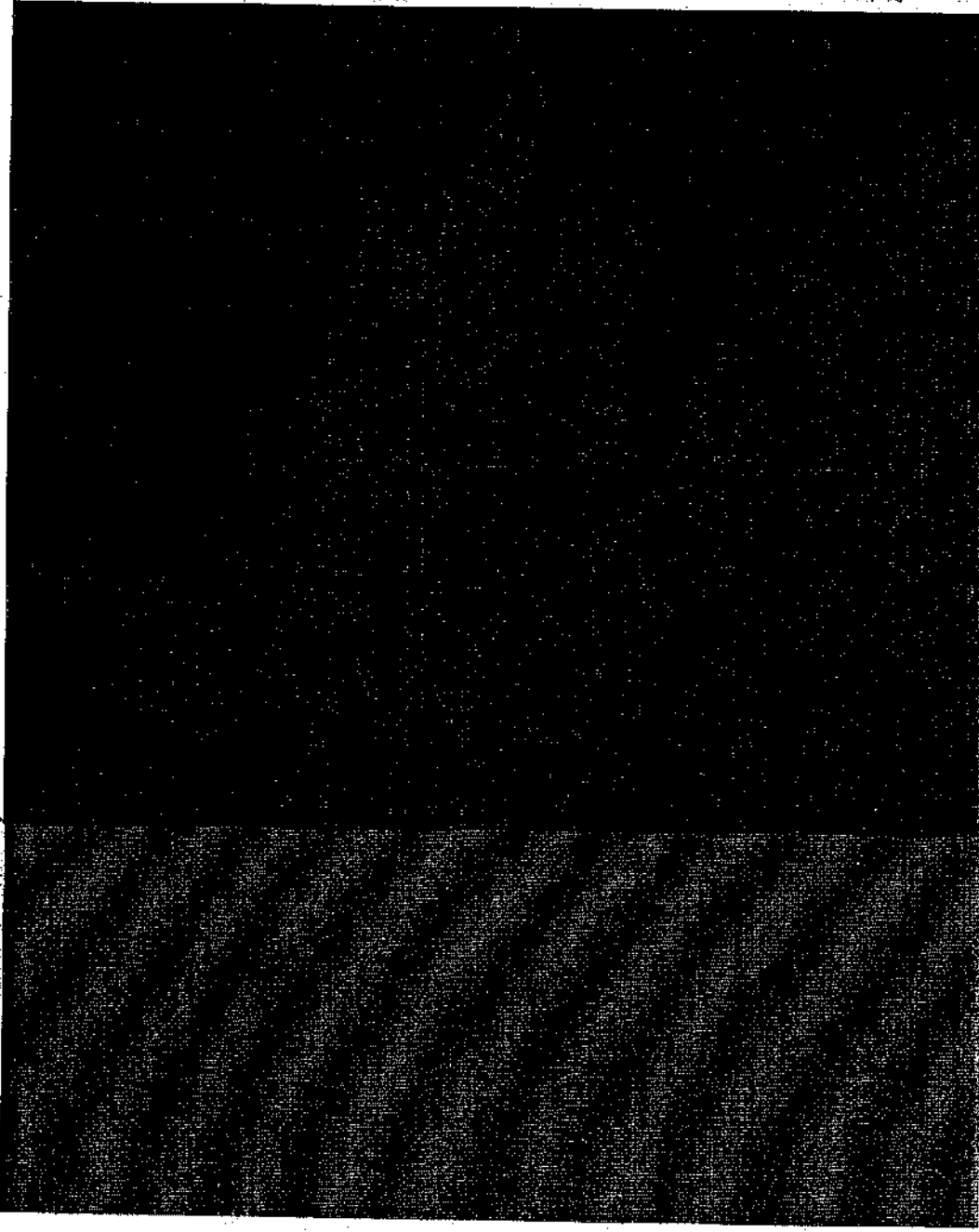


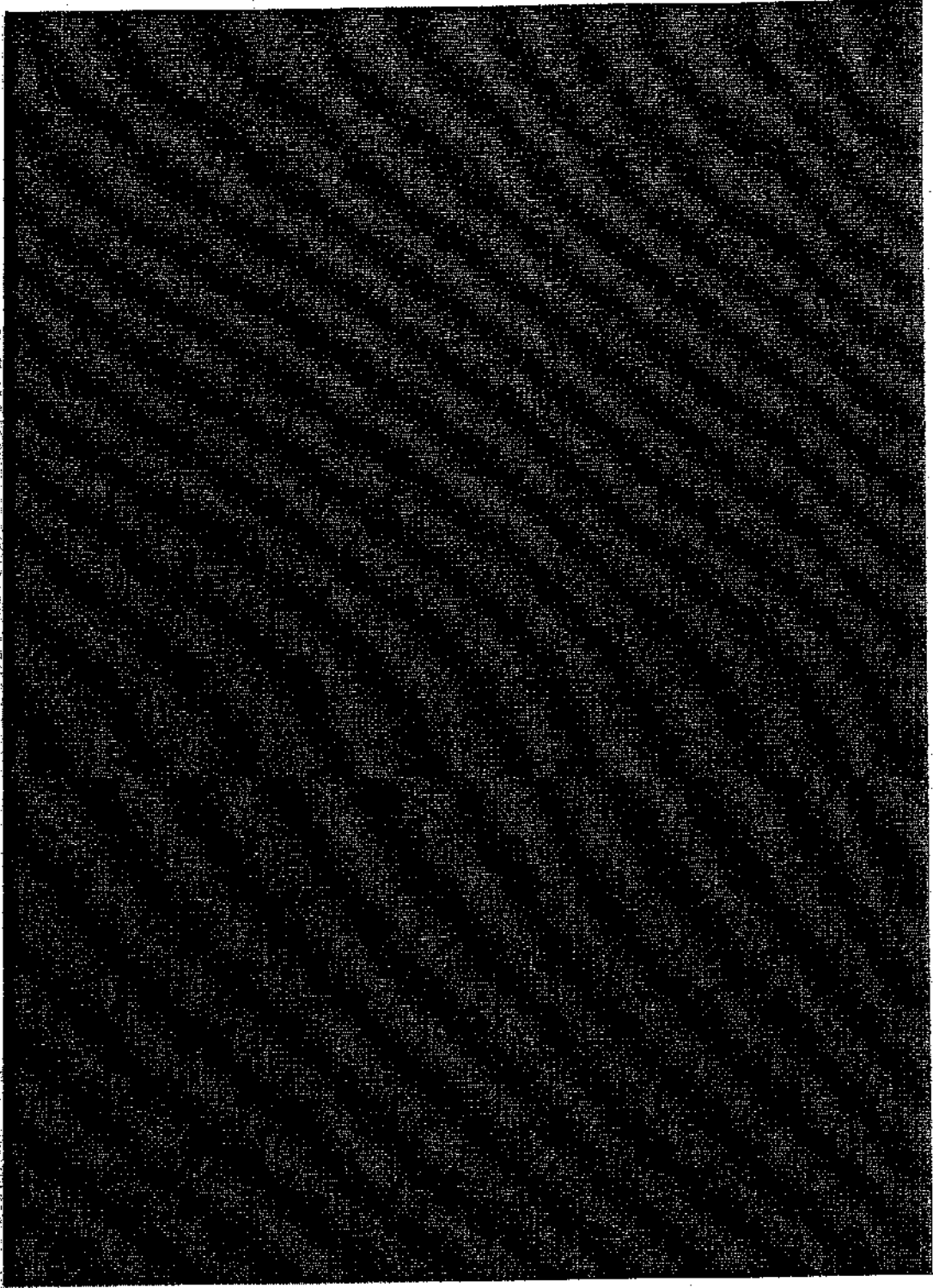
INDICE

| | |
|--|---------|
| 1. Premesse, quesiti | pag. 8 |
| 2. Operazioni peritali | pag. 12 |
| 3. Descrizione, in termini generali, dell'intero compendio immobiliare pignorato | pag. 17 |
| 4. Identificazione catastale degli immobili pignorati | pag. 23 |
| 5. Situazione di conservatoria RR.II. | pag. 27 |
| 5.1 Trascrizioni | pag. 27 |
| 6. LOTTO N. 1 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CASTEL DI LAMA (AP), VIA CARRAFO, 11, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 10, PARTICELLA 503 SUB B. | pag. 30 |
| 6.1 Descrizione degli immobili pignorati | pag. 30 |
| 6.1.1 Dati censuari e confini | pag. 30 |
| 6.1.2 Descrizione | pag. 30 |
| 6.1.3 Consistenza | pag. 31 |
| 6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria | pag. 31 |
| 6.1.5 Stato di possesso | pag. 32 |
| 6.2 Stima degli immobili pignorati | pag. 32 |
| 6.3 Risposta ai quesiti | pag. 34 |
| 6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato | pag. 39 |



| | | |
|-------|---|---------|
| 9. | LOTTO N. 4 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MONSANOLO DEL TRONTO (AP), VIA LEONARDO DA VINCI, DENSO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 678 SUB 5: | pag. 58 |
| 9.1 | Descrizione degli immobili pignorati | pag. 58 |
| 9.1.1 | Dati censuari e confini | pag. 58 |
| 9.1.2 | Descrizione | pag. 58 |
| 9.1.3 | Consistenza | pag. 59 |
| 9.1.4 | Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria | pag. 59 |
| 9.1.5 | Stato di possesso | pag. 59 |
| 9.2 | Stima degli immobili pignorati | pag. 60 |
| 9.3 | Risposta ai quesiti | pag. 61 |
| 9.4 | Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato | pag. 66 |





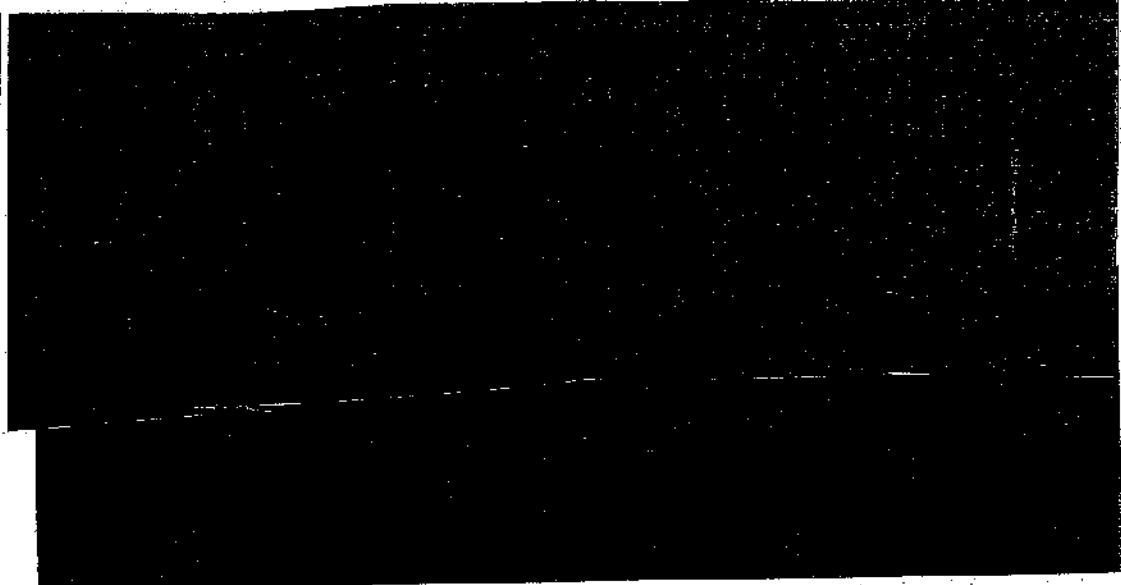
ALLEGATI

| | | |
|-------|---|----------|
| AII.A | Copia lettera inizio operazioni peritali..... | pag. 117 |
| AII.B | Verbale operazioni peritali..... | pag. 118 |
| AII.C | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama, Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto e Catasto Terreni del Comune di Monsampolo del Tronto. | pag. 119 |
| AII.D | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare..... | pag. 120 |
| AII.E | Stralcio PRG Comune di Castel di Lama..... | pag. 121 |
| AII.F | Stralcio PRG Comune di Monsampolo del Tronto..... | pag. 122 |
| AII.G | Estratto mappa catastale immobili nel Comune di Castel di Lama (scala 1:2000)..... | pag. 123 |
| AII.H | Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni immobili nel Comune di Castel di Lama. | pag. 124 |
| AII.I | Estratto mappa catastale immobili nel Comune di Monsampolo del Tronto (scala 1:2000)..... | pag. 125 |
| AII.L | Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni immobili nel Comune di Monsampolo del Tronto. | pag. 126 |
| AII.M | Titoli Edilizi Comune di Castel di Lama..... | pag. 127 |
| AII.N | Titoli Edilizi Comune di Monsampolo del Tronto..... | pag. 128 |
| AII.O | Certificato di destinazione urbanistica terreni nel Comune di Monsampolo del Tronto. | pag. 129 |
| AII.P | Documentazione condominiale immobili nel Comune di Castel di Lama | pag. 130 |
| AII.Q | Contratto affitto sub 6 Comune di Castel di Lama..... | pag. 131 |
| AII.R | Contratto preliminare di compravendita sub 4 e 5 Comune di Monsampolo del Tronto..... | pag. 132 |
| AII.S | Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti..... | pag. 133 |

LOTTO N. 1 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CASTEL DI LAMA (AP), VIA GARRAFO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 30, PARTICELLA 503 SUB 6.

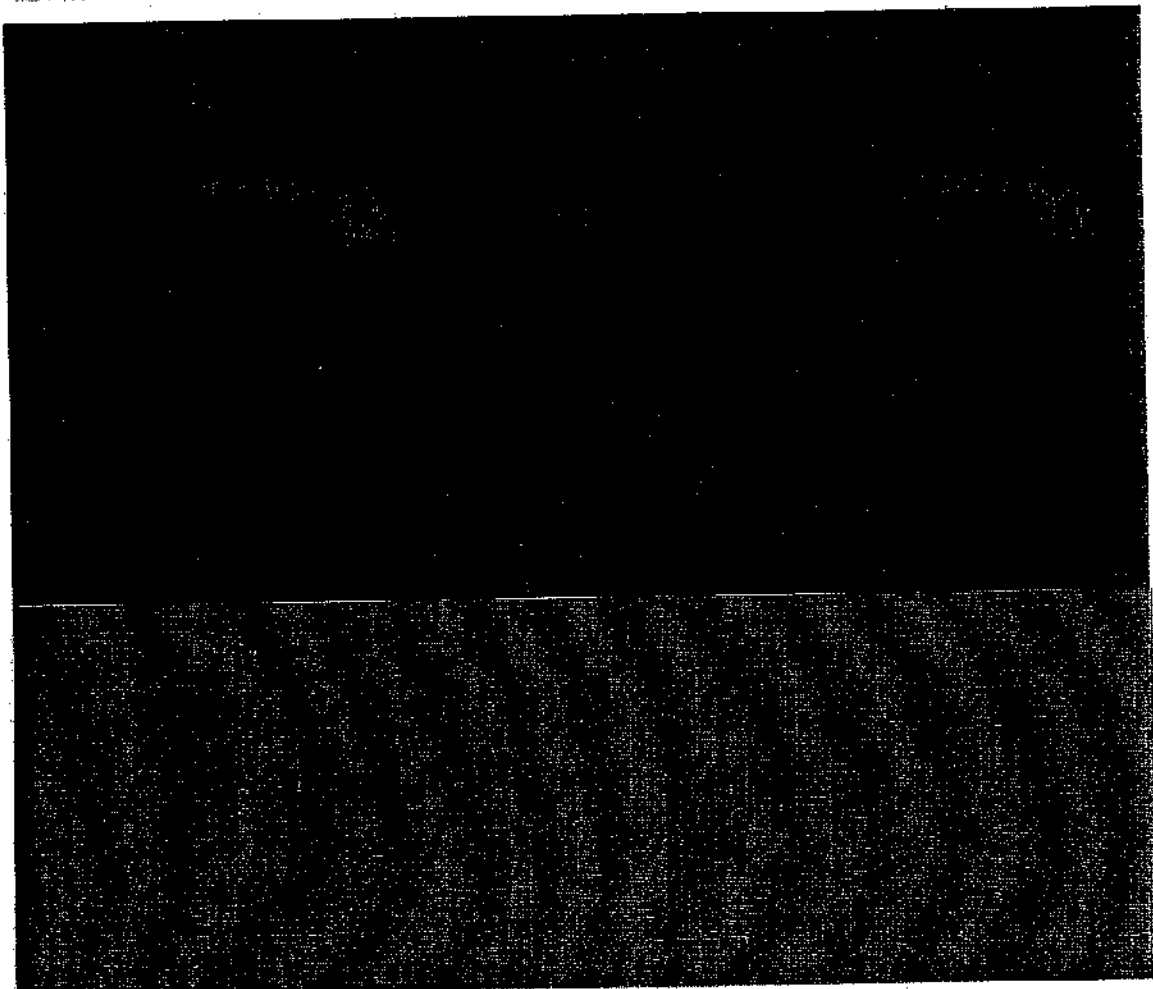
| | | |
|---------|--|----------|
| AII.1.a | Planimetria catastale (scala 1:200)..... | pag. 134 |
|---------|--|----------|

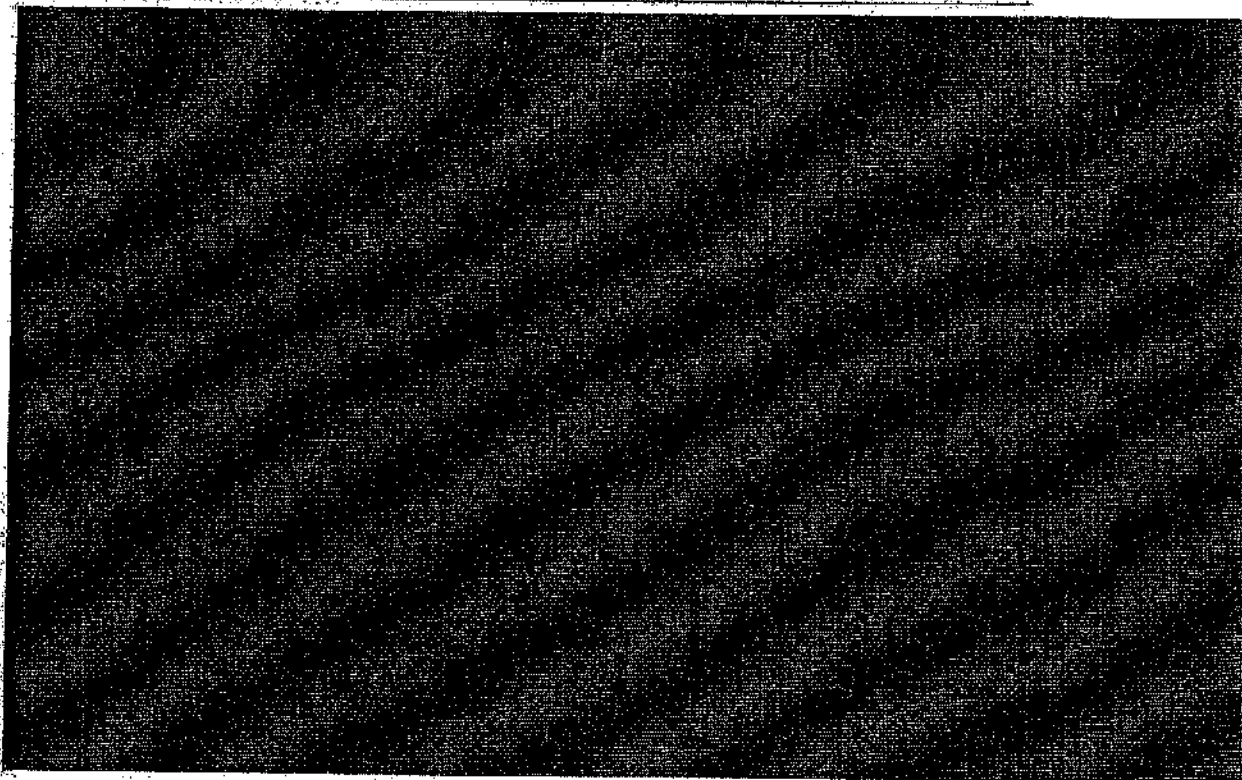
| | | |
|---------|---|----------|
| All.1.b | Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)..... | pag. 135 |
| All.1.c | Documentazione fotografica..... | pag. 136 |



LOTTO N. 4 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP), VIA
LEONARDO DA VINCI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO
12, PARTICELLA 876 SUB 5.

| | | |
|---------|---|----------|
| All.4.a | Planimetria catastale (scala 1:200)..... | pag. 143 |
| All.4.b | Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)..... | pag. 144 |
| All.4.c | Documentazione fotografica..... | pag. 145 |





Si allega Cd contenente i seguenti file:
fa) perizia.doc
fb) perizia pubblicazione.doc
fc) planimetrie

1. PREMESSE, QUESITI

- Il sottoscritto Arch. Alessio Marini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 749, con studio in Ascoli Piceno in Via C.A. Vecchi n. 4, nell'udienza del 08/02/2018, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr.ssa Claudia di Valerio del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 9-2016;
- In data 03/05/2018 il sottoscritto ha regolarmente depositato la relazione peritale comprensiva degli allegati per l'esecuzione immobiliare R.G. n. 9-2016;
- In data 08/05/2018 ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr.ssa Claudia di Valerio del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 120-2017 riunito in tale data al procedimento esecutivo R.G. n. 9-2016 di cui sopra;
- Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 26/01/2019;
- In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto 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) delle 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 art. 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 e 724/1994 e 328/2003 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 e 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 (soltanto 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 servizi pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ai 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 tributeri 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 procedure ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione nepilogativa 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 e mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore precedente 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 fasciolelli separati, tante relazioni quanti sono i lotti, individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comodità 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 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 dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastramento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visita catastale attuata, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - e cioè espressamente autorizzando - 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. 587, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autoveettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 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 la mancanza di persone disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cure 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 di 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 sopradichiarata udienza fissata per la vendita, invii copie della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quella precedente) e mezzo fax, posta o e-mail;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un 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 personali, privacy anche negli allegati (esempio nota di iscrizione 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 accedente o non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

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

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia veramente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle temporaneamente 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 € 400,00 da porre a carico del creditore precedente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale (V. All. B - Verbale operazioni peritali).

Il giorno 28/08/2018 il sottoscritto inviava raccomandata a mezzo posta e PEC (il giorno 27/08/2018) alla proprietà esecutata [redacted] per avvisarla che avrebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare in data 18/09/2018.

Il creditore precedente e quello intervenuto, nella stessa data, venivano informati con invio agli avvocati dello stesso avviso a mezzo di PEC.

(V. All. A - Copia lettera inizio operazioni peritali).

Gli avvisi di cui sopra venivano correttamente notificati a tutti i soggetti ai quali erano stati inviati e così, in data 18/09/2018, alle ore 9:00, coadiuvato da un mio collaboratore arch. Luigi Cameli e alla presenza continua [redacted]

[redacted] davo inizio alle operazioni peritali con l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Via Carraro a Castel di Lama (AP).

Sulla scorta delle planimetrie catastali in scala 1:200, preliminarmente acquisite, il sottoscritto effettuava un sopralluogo all'interno degli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 503, sub. 6 e 31, dove venivano effettuati riscontri della conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi, effettuato un rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne.

Il presente procedimento esecutivo n. 120/2017 include inoltre anche il sub n. 41 che era anche tra gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 9/2016 la cui perizia in data 03/05/2018 è stata già deposita dal sottoscritto (precisamente il lotto n. 4 della perizia).

Per tale immobile, dunque, è stato eseguito solo un controllo per adattare che si trovasse ancora nelle stesse condizioni riscontrate in sede di sopralluogo per la precedente esecuzione immobiliare al fine di confermare quanto già in essa descritto e stimato.

Quindi, alle ore 10:30 ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali degli immobili siti a Castel di Lama e rinvio, per impegni imprevisti del delegato della società [redacted], a data da concordare a mezzo PEC il sopralluogo presso gli altri immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Via Leonardo da Vinci a Monsampolo del Tronto.

La [redacted] ha successivamente fornito i recapiti telefonici delle persone da contattare per poter accedere agli immobili di Monsampolo del Tronto in quanto tutti quelli censiti al catasto fabbricati (ad eccezione quindi dei parcheggi censiti al catasto terreni) sono occupati da persone che vi abitano a seguito di una stipula di un preliminare di compravendita.

Nella fattispecie mi venivano forniti i recapiti [redacted] utilizzatore del sub 7 e 20 (che ha dichiarato in sede di sopralluogo che la società di cui è socio denominata [redacted] è promissaria acquirente degli immobili) e [redacted] utilizzatrice del sub 4 e 5 ed il cui marito

era promissario acquirente (ci è stato fornito in sede di sopralluogo copia del preliminare di compravendita stipulato nel 2011).

In data 15/10/2018 veniva concordata con i signori sopra menzionati la data del 16/10/2018 per effettuare i sopralluoghi così in tale data, alle ore 9:00, sempre coadiuvato dal mio collaboratore arch. Luigi Cameli mi facevo presso gli immobili.

Oltre a me e al mio collaboratore erano presenti il [redacted] per i sub 7 e 20 e il [redacted] per i sub 4 e 5.

Anche qui venivano effettuati rilievi metrici e fotografici e riscontrata la conformità urbanistica e catastale degli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 678, sub. 4, 5, 7 e 20 e al Catasto Terreni al foglio n. 12 part. n. 679, 676, 681 e 677.

Alle ore 10:30 ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi necessari concludevo anche la seconda parte delle operazioni peritali.

Nel contempo e anche prima del sopralluogo, presso gli uffici competenti, venivano effettuate visure, reperte planimetrie degli immobili, richieste certificazioni, provvedendo, in sostanza, ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), si è ritenuto opportuno formare n. 10 lotti distinti per ogni sub e terreno oggetto di pignoramento:

- n. 2 lotti (uno per ogni sub) per gli immobili siti nel Comune di Castel di Lama (come sopra già specificato non viene preso in considerazione il sub 41 in quanto già stimato, allo stato e nelle condizioni in cui si trova tuttora, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 9-2018 alla quale si rimanda per la valutazione e la descrizione - cfr. lotto n. 4).
- n. 4 lotti (uno per ogni sub censito al Catasto Fabbricati) per gli immobili siti nel Comune di Monsampolo del Tronto.
- n. 4 lotti per le particelle n. 675, 677, 679 e 681 del foglio n. 12 del Comune di Monsampolo del Tronto destinate a parcheggio.

Pertanto lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in appositi capitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra formulati.

I lotti di che trattasi, come riportati nell'atto di pignoramento, sono così individuati:

LOTTO N. 1

Bene intestato alla società:

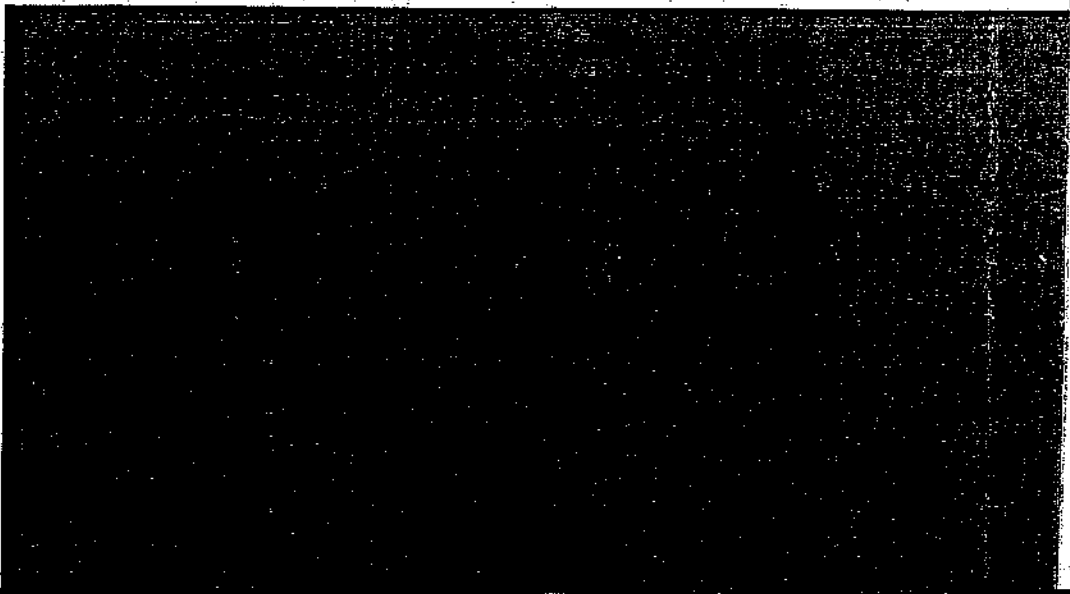
Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare commerciale sita nel Comune di Castel di Lama (AP) in Via Carrato n. 11 situata al piano terra (in catasto chiamato piano primo sottostrada) e distinta catastalmente al

N.C.E.U. al foglio n. 10 part. 503 sub 6.

L'unità immobiliare commerciale è articolata tutta su di un piano ed ospita attualmente una palestra per il fitness. È composta da ampi locali in cui si svolge l'attività della palestra, reception, locali di servizio e cavevi, servizi igienici divisi per sesso con annessi spogliatoi e docce, un portico ed una corte esclusiva esterna adibita a parcheggio riservato ai clienti della palestra sul lato ovest, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, Sub. 6, Categoria D/8, Classe 5, Rendita Catastale € 3.632,00).

(V. All. 1.a - Planimetria catastale - Scala 1:200)



LOTTO N. 4

Bene intestato alla società:



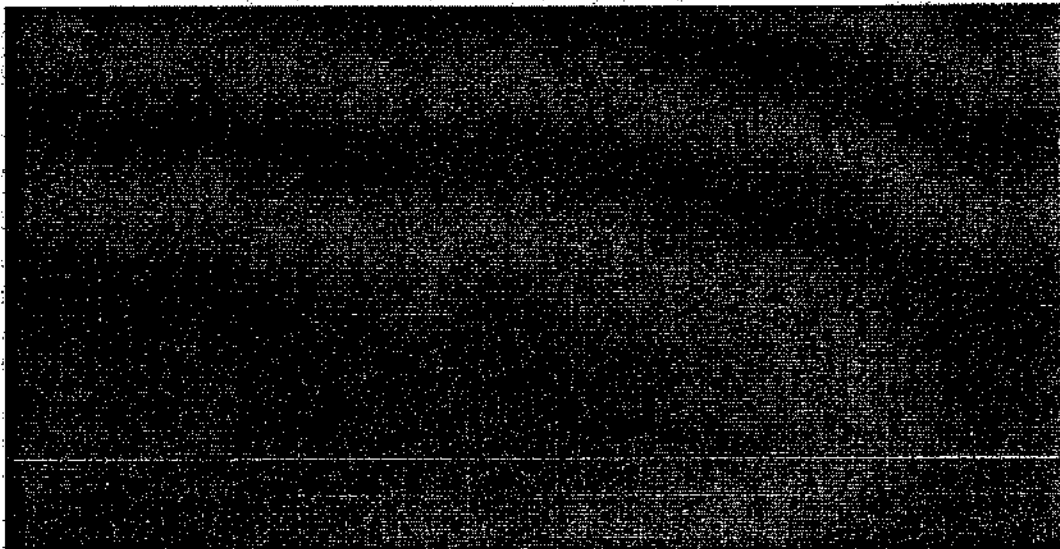
Catasto Fabbricati:

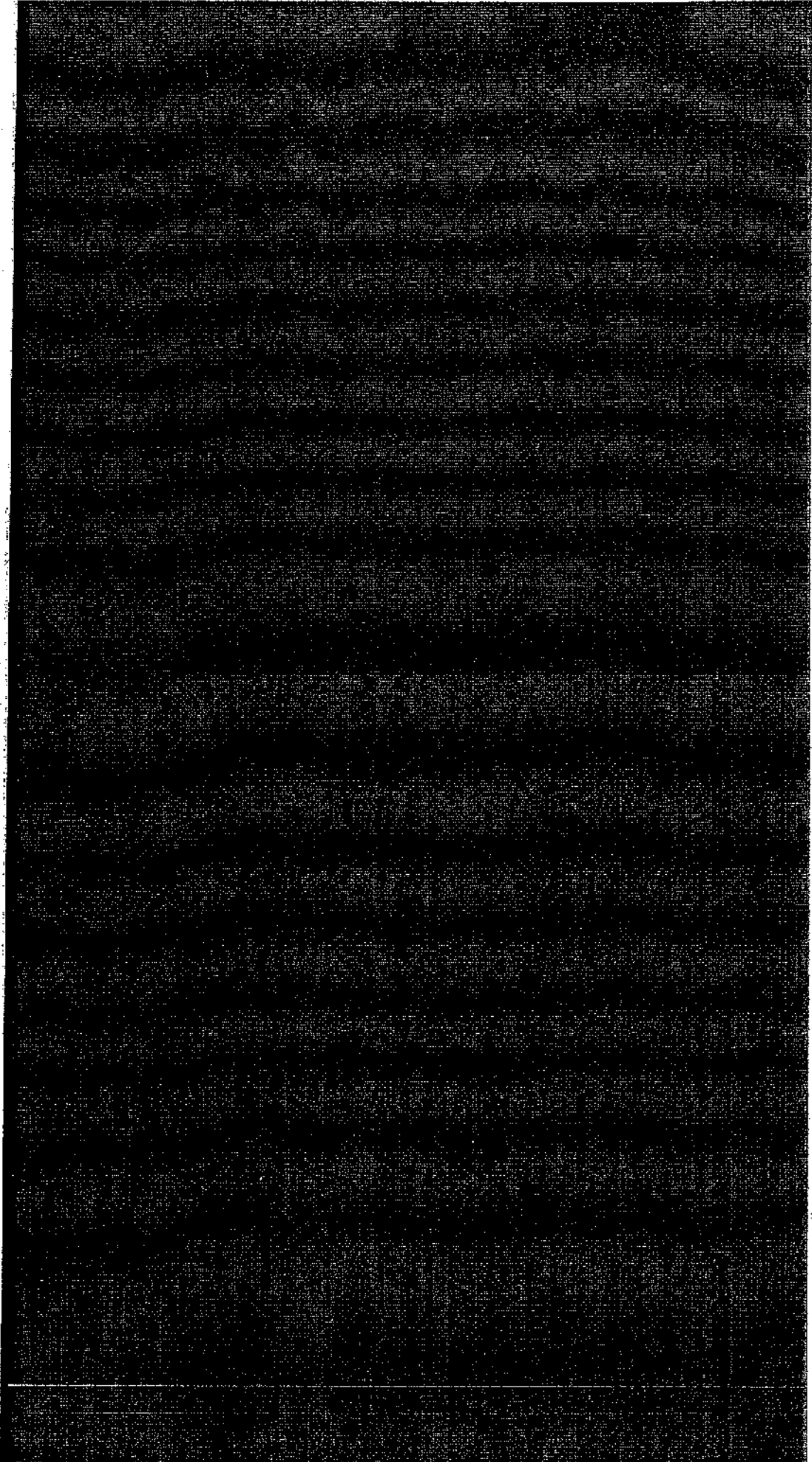


Unità immobiliare sita nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in Via Leonardo da Vinci, situata al piano interrato e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 12 part. 676 sub 5.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale ad uso garage il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 676, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale € 108,77.

(V. All. 4.a - Planimetria catastale - Scala 1:200)





3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Immobili siti nel Comune di Castel di Lama

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato in questo Comune sono tutte ubicate all'interno del complesso realizzato dal 2009 al 2012 dall'impresa [REDACTED] in via Carrato sulla scorta del permesso di costruire n. 19/2009, DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009, Variante del 08/02/2010, SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011, SCIA prot. 1807 del 04/05/2012 e SCIA prot. 6338 del 13/07/2012.

L'area in cui sorge il fabbricato è ubicata nella zona nord del Comune di Castel di Lama in una zona prevalentemente residenziale e tranquilla, ben collegata e ricamente munita di ogni servizio: scuole, municipio, uffici, negozi e attrezzature sportive e religiose.

Il complesso, realizzato con strutture in c.a., è costituito da un grande piano interrato che ospita i garage e un piano terra ad uso commerciale; da questo si elevano due edifici distinti con ingressi separati (scala e ascensore) che nei restanti tre piani ospitano gli appartamenti (16 in tutto).

Traendosi di un edificio di recentissima realizzazione risponde alle più recenti normative in fatto di sismica, impianti, contenimento del consumo energetico, acustica ecc.

Esteriormente il fabbricato si presenta con cappotto termico rifinito con intonachino color giallo tenue con inserti (negli angoli e nelle cornici delle aperture) di mattoncini a faccia vista.

I parapetti dei balconi sono in mattoncino a faccia vista con copertina in travertino sormontati da ringhiera in ferro battuto nella loro parte centrale.

Il piano interrato è dotato di due ingressi carrabili contrapposti con accesso sulla rampa lato nord e uscita nella rampa opposta sul lato sud. In più è possibile accedere al piano interrato tramite le due scale e i due ascensori che lo collegano a tutti i piani delle palazzine sovrastanti.

Immobili siti nel Comune di Monsampolo del Tronto

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato in questo Comune sono tutte ubicate all'interno della lottizzazione denominata "California" in fase di ultimazione dall'impresa [REDACTED] in via Leonardo da Vinci sulla scorta del permesso di costruire n. 22/2010 e successive varianti (inerenti alle unità coinvolte) con SCIA prot. n. 2303 del 26/03/2012 e SCIA prot. 3338 del 04/05/2012.

All'interno del lotto n. 22 della lottizzazione sono ubicate le particelle oggetto di esecuzione immobiliare n. 679 e n. 681 (catasto terreni) mentre le restanti unità immobiliari oggetto di esecuzione: part. 675 e part. 677 (catasto terreni) e part. 676 sub 4,5,7 e 20 (catasto fabbricati) fanno parte del lotto n. 23.

L'area in cui sorge il complesso è ubicata nella periferia est della località Stella di Monsampolo,

sulla collina a monte della S.S. n. 4 Salaria in una zona residenziale tranquilla, ben collegata e riccamente munita, a poche centinaia di metri nella frazione Stella, di ogni servizio: scuole, uffici, negozi e attrezzature sportive e religiose.

Il complesso, realizzato con strutture in c.a., si articola su 5 livelli che ospitano i garage e le abitazioni.

Trattandosi di un edificio di recentissima realizzazione risponde alle più recenti normative in fatto di sismica, impianti, contenimento del consumo energetico, acustica ecc.

Esteriormente il fabbricato si presenta con parti rifinite con cappotto termico con intonachino color arancione e color giallo tenue e parti in mattoncino a faccia vista.

I parapetti dei balconi sono in mattoncino a faccia vista con copertina in travertino sormontati da ringhiera in ferro battuto nella loro parte centrale.

LOTTO N. 1

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare commerciale sita nel Comune di Castel di Lama (AP) in Via Carrato n. 11, situata al piano terra (piano primo sottostada in catasto) e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 10 part. 503 sub 6.

L'unità immobiliare occupa tutto il piano terra del complesso con ingresso principale sul lato ovest e secondari sui lati sud ed est.

Si articola su una superficie utile lorda di circa 620 mq, un portico di 109 mq e corti esterne per complessivi 563 mq; sono presenti inoltre dei locali cavedi non accessibili per complessivi 120 mq circa, l'altezza netta interna è pari a 3,05 mt.

Il bene è attualmente occupato in quanto affittato ad una società che l'ha adibito a palestra per il fitness.

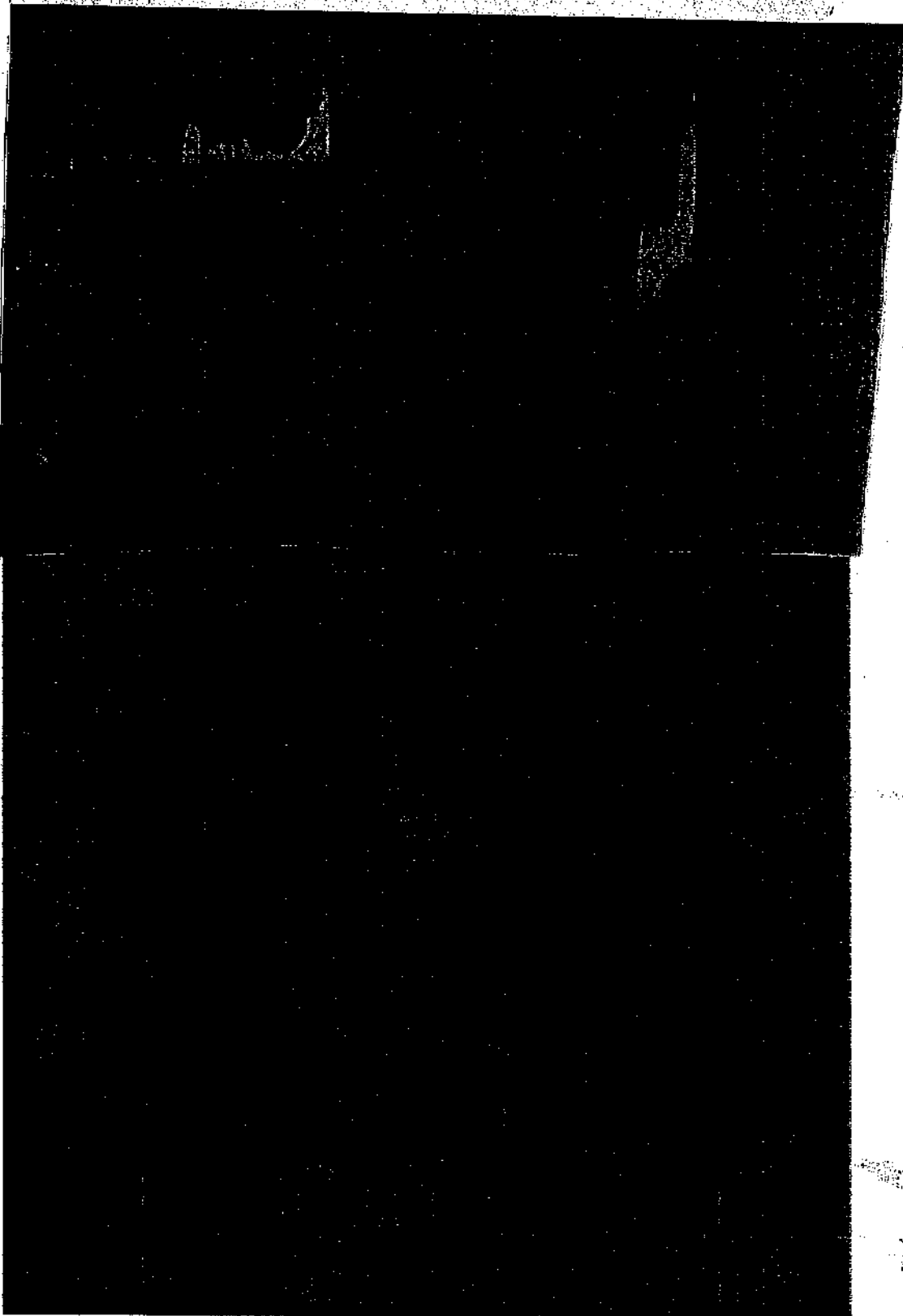
Essa è composta da ampi locali in cui si svolge l'attività della palestra, reception, locali di servizio e ufficio, servizi igienici divisi per sesso con annessi spogliatoi e docce, un portico, corte esclusiva esterna adibita a parcheggio riservato ai clienti della palestra lungo via Carrato e altra corte sul retro. La pavimentazione interna è in gress ad eccezione della sala principale della palestra pavimentata in laminato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri.

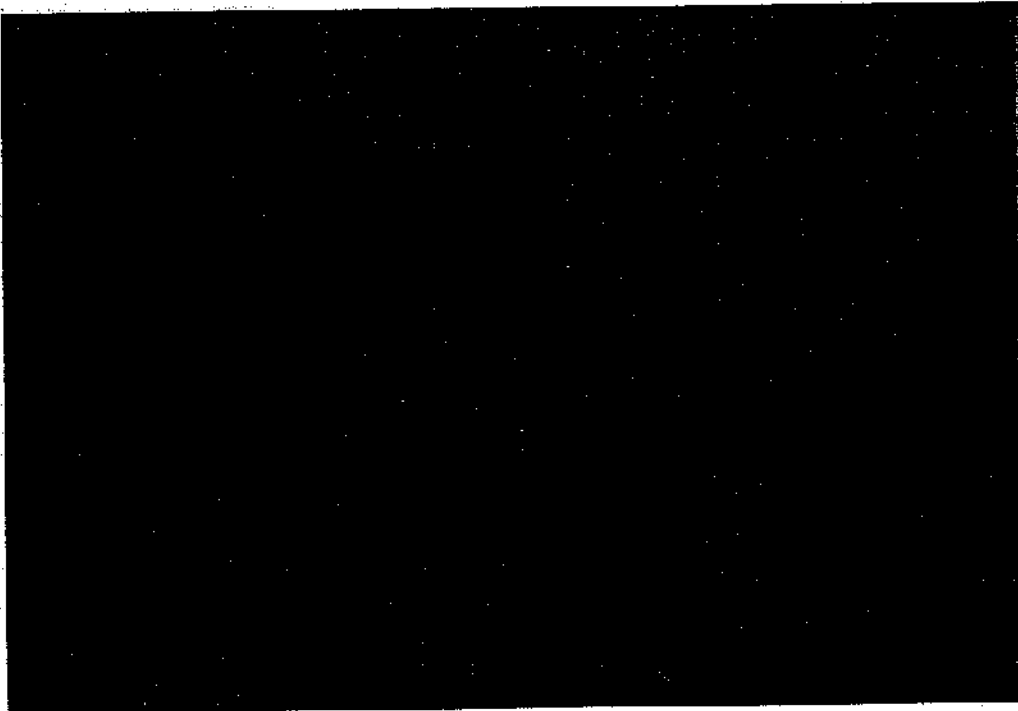
L'impianto di riscaldamento è con termoconvettori mentre l'impianto elettrico finora predisposto risulta, a proprio parere, a norma e dotato di differenziale. Sono presenti le dichiarazioni di conformità dei suddetti impianti rilasciate dalle ditte realizzatrici ed allegate alla pratica SUAP di apertura della palestra con relativo parere favorevole ASUR.

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia mentre sono presenti lievi differenze rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale che comunque non ne alterano il valore o la rendita catastale. Tali differenze consistono nella chiusura di una porta dietro il bancone reception, nella rimozione di un tramezzo nel locale retrostante e di un tramezzo con funzione di separé nello spogliatoio uomini. Nella planimetria catastale, inoltre, non è rappresentata la corte esterna sul retro che è invece presente nell'elaborato planimetrico e in questo rappresentata

come esclusiva del sub 6.

(V. All. 1.a - Planimetria catastale e All. 1.b - Rilievo Planimetria stato attuale - All. 1.c - Documentazione fotografica)





LOTTO N. 4

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:
Unità immobiliare ad uso garage sita nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in Via Leonardo da Vinci, situata al piano interrato e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 12 part. 676 sub 5.

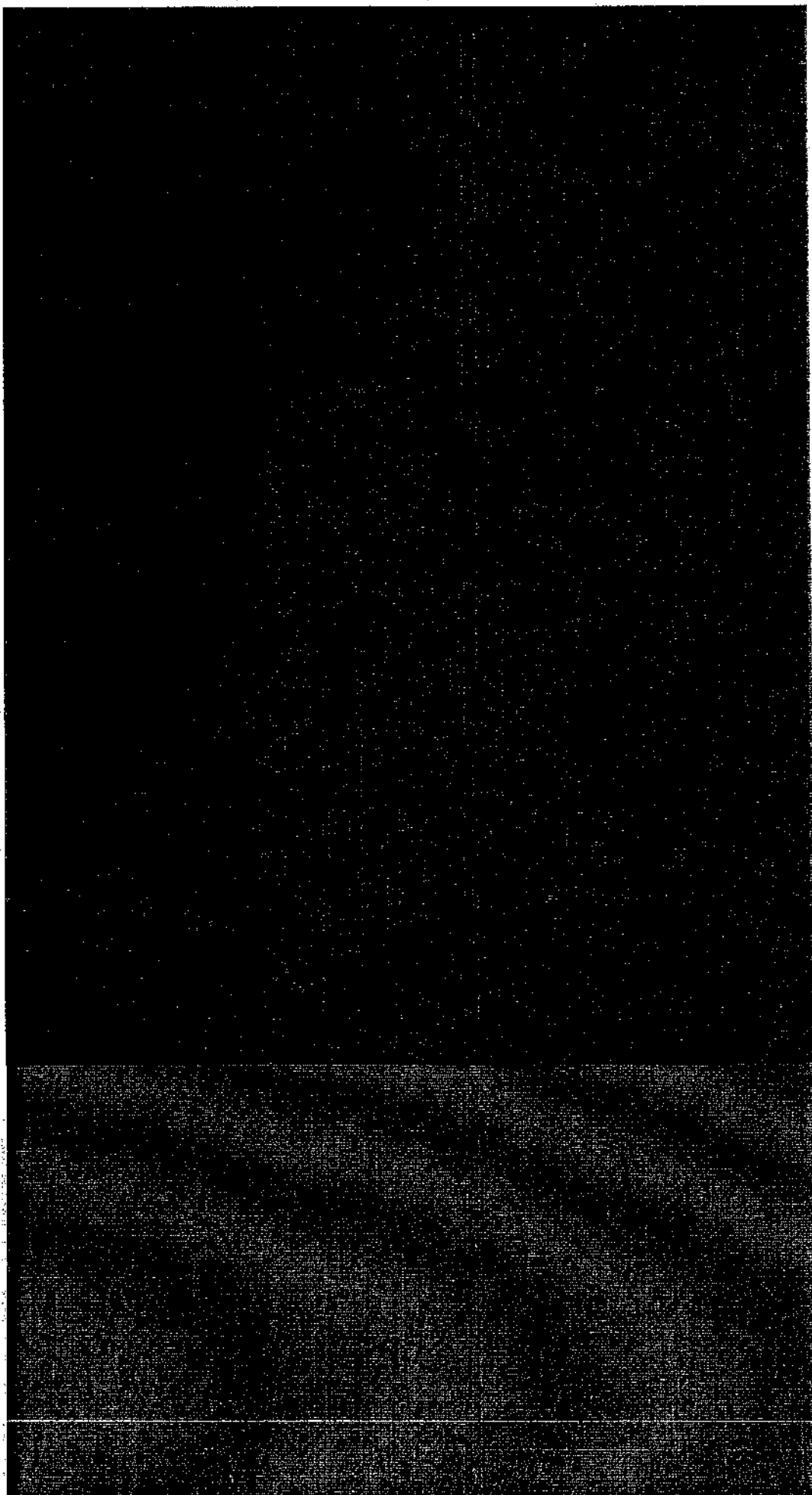
Il garage si articola su una superficie utile lorda di circa 59 mq ed un'altezza netta interna pari a 2,70 mt. E' composto da un unico locale con ingresso carrabile con serranda basculante dalla corsia di manovra e ingresso pedonale dalla corte esclusiva, posta sul lato ovest dell'unità immobiliare di civile abitazione distinta con il sub 4 e descritta nel precedente lotto.

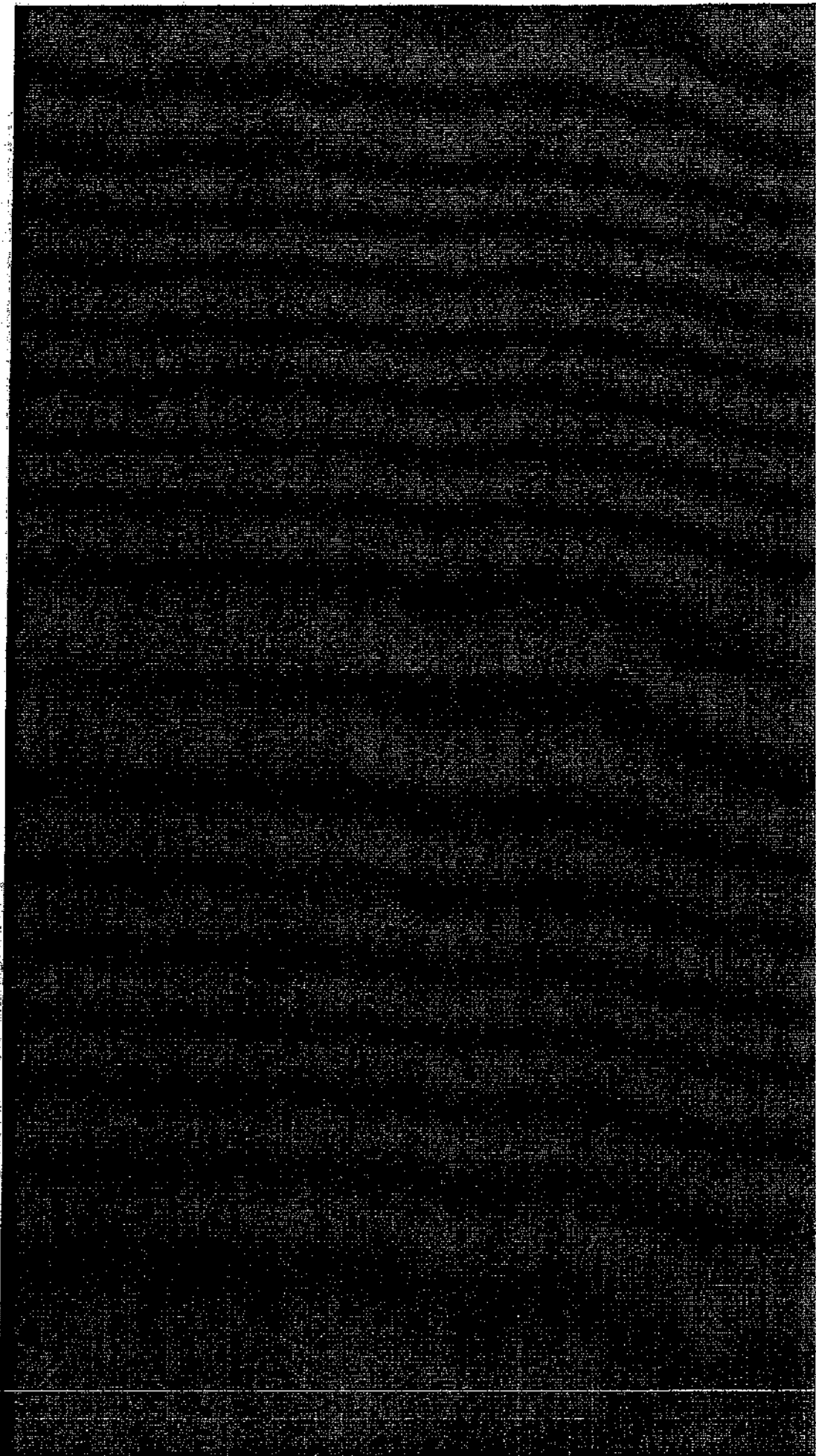
La pavimentazione interna, come quella della corsia di manovra, è di tipo industriale con finitura al quarzo.

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità planimetriche rispetto alle planimetrie catastali e quelle dei titoli edilizi.

(V. All.4.a - Planimetria catastale - All.4.b - Rilievo Planimetria stato attuale - All.4.c - Documentazione fotografica)







4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama - risulta quanto segue:

Unità Immobiliare N.1 - foglio 10, particella 503, sub. 6, categoria D/8, rendita Euro 3.632,00, Via Carrato snc - piano S1;

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 30/06/2015 protocollo n. AP0054323 in atti dal 30/06/2015 variazione di classamento (n. 6799-1/2015).

Preclusioni Catastali:

In visura e nella planimetria catastale l'unità viene indicata come ubicata al piano primo sottostada in realtà è ubicata in quello che architettonicamente sarebbe più corretto definire "piano terra" come giustamente riportato nelle pratiche edilizie. Nella planimetria catastale non è presente la corte esclusiva sul lato est presente invece nell'elaborato planimetrico.

LOTTO N. 4

Catasto Fabbricati

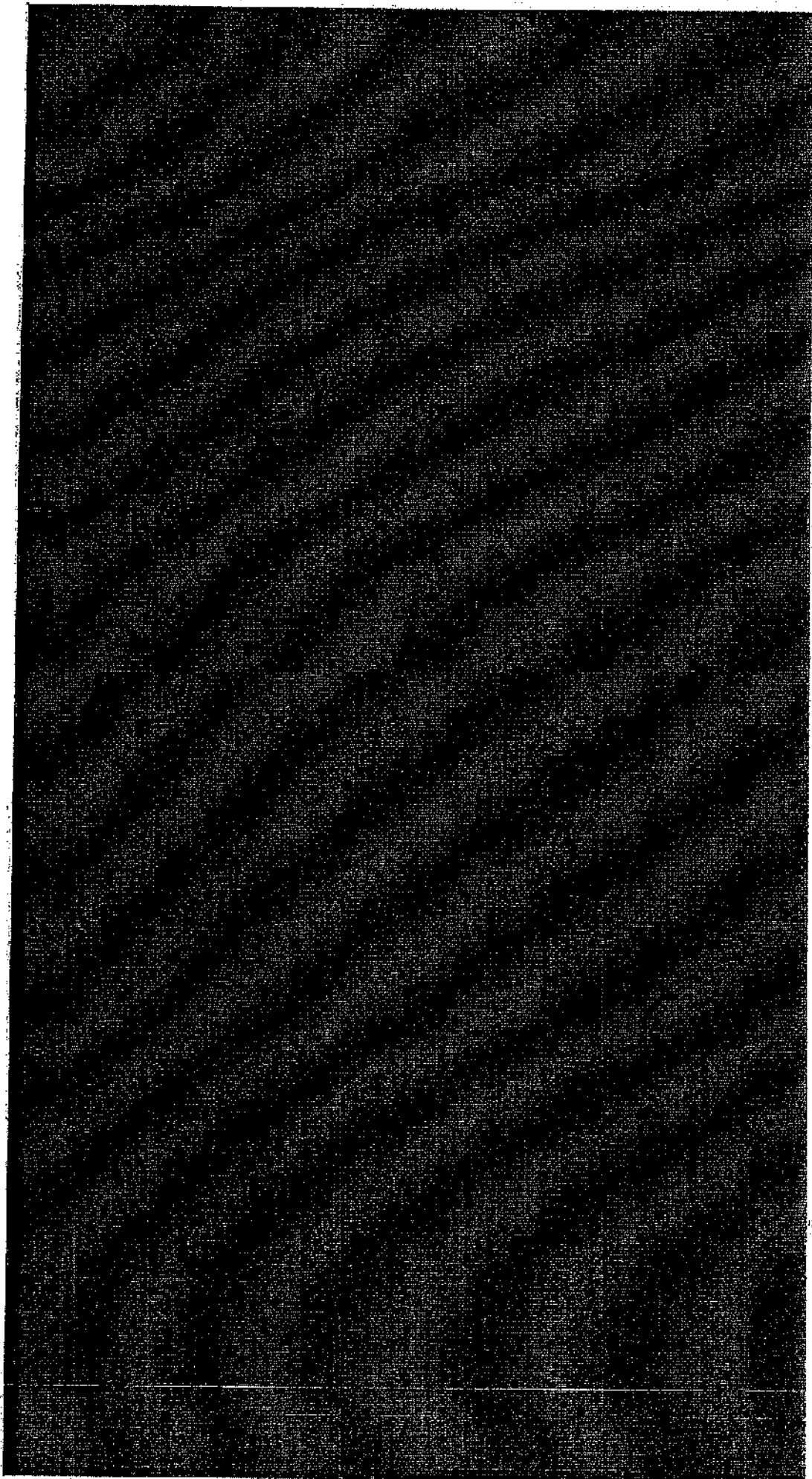
Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto - risulta quanto segue:

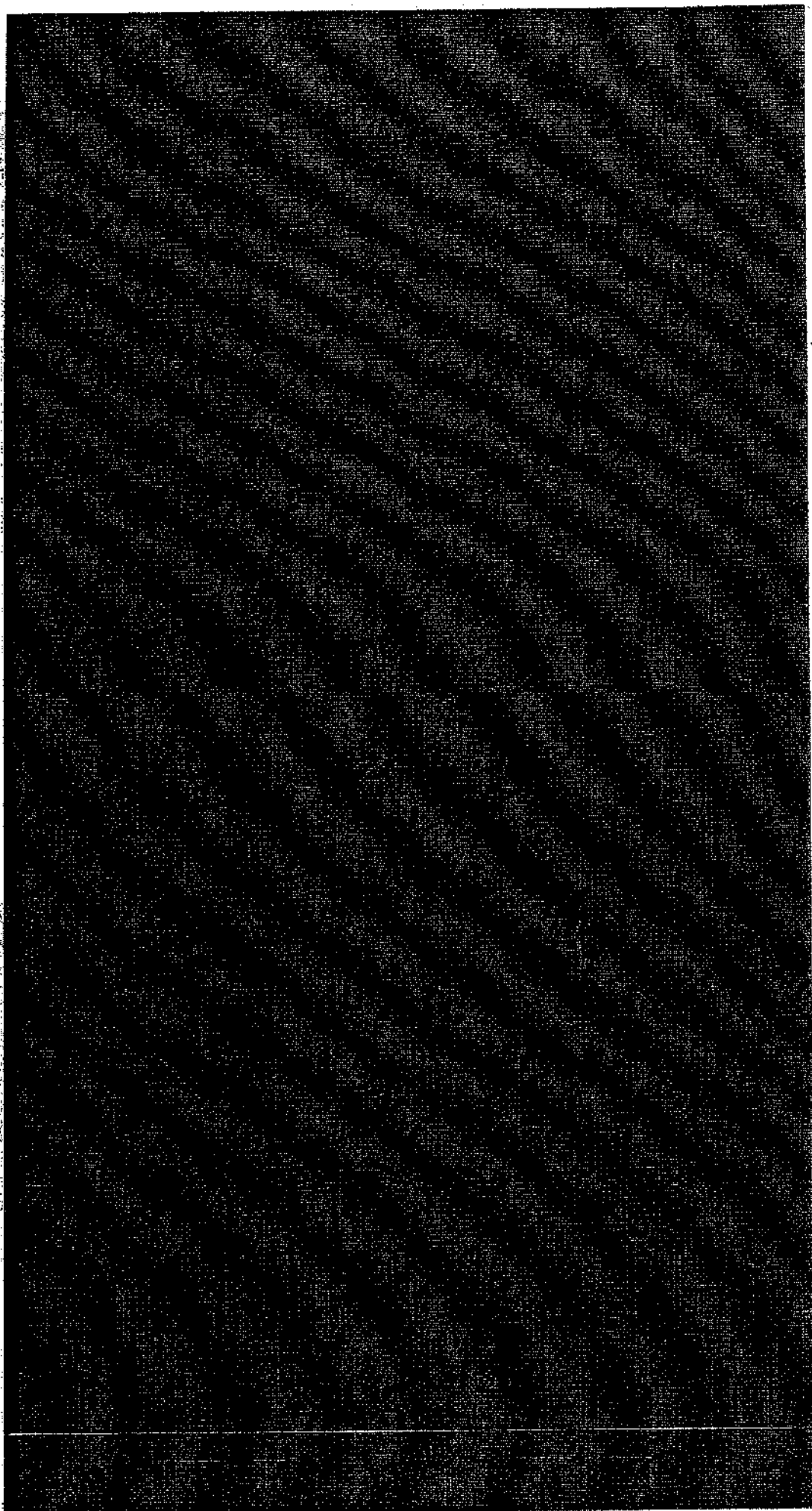
Unità Immobiliare N.1 - foglio 12, particella 676, sub. 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita Euro 108,77, Via Leonardo da Vinci - piano: S1;

Dati derivanti da: Costituzione del 11/04/2012 protocollo n. AP0058614 in atti dal 11/04/2012;

Registrazione: Costituzione (n. 761/1/2012).

Intestati





5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta quanto segue (vengono elencate in ordine cronologico riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare):

5.1. TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione del 05/04/2016

Reg. Gen. n. 2395 - Reg. Part. n. 1708

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 22/12/2015;

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario UNEP presso Tribunale

Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione:

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale pignoramento immobili

Immobili

(si riportano solo quelli oggetto della presente esecuzione immobiliare)

Immobile n. 4

Comune di Casci di Lama (AP) - Via Camato snc, codice C093, Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 503 sub 41 categoria C/6, consistenza 124 mq, piano S2;

Soggetti a favore

Soggetto n. 1:

Comune di Monsampolo del Tronto - sede Monsampolo del Tronto - cod.fisc.82000530442

Soggetti contro

Soggetto n. 1:

Nota di trascrizione del 23/11/2017

Reg. Gen. n. 8083 - Reg. Part. n. 5683

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario.

Data: 30/10/2017.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione:

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale pignoramento immobili

Immobili

Immobile n. 1

Comune di Castel di Lama (AP), codice C093, Catasto Fabbricati,

foglio 10 particella 503 sub 6 categoria D/8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

Immobile n. 2

Comune di Castel di Lama (AP), codice C093, Catasto Fabbricati,

foglio 10 particella 503 sub 31 categoria C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Immobile n. 3

Comune di Castel di Lama (AP), codice C093, Catasto Fabbricati,

foglio 10 particella 503 sub 41 categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Immobile n. 4

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Fabbricati,

foglio 12 particella 676 sub 4 categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile;

Immobile n. 5

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Fabbricati,

foglio 12 particella 676 sub 5 categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Immobile n. 6

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Fabbricati,

foglio 12 particella 676 sub 7 categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Immobile n. 7

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Fabbricati,

foglio 12 particella 676 sub 20 categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile;

Immobile n. 8

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Terreni,

foglio 12 particella 675, terreno;

Immobile n. 9

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Terreni,

foglio 12 particella 677, terreno;

Immobile n. 10

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Terreni,

foglio 12 particella 679, terreno;

Immobile n. 11

Comune di Monsampolo del Tronto (AP), codice F380, Catasto Terreni,
foglio 12 particella 681, terreno:

Soggetti a favore

Soggetto n. 1:

Denominazione o ragione sociale: Purple SPV sr

Sede: Conegliano (TV) - cod. fisc. 04846340265.

Soggetti contro

Soggetto n. 1:



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2017 unito al N. 9/2016 R.G.E.

COMUNE DI MONSAMPOLO DEL TRONTO (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Orlando Ruggieri con legale recapito in San Benedetto del Tronto (AP) Via Pomezia n. 8 - contro:

Creditore intervenuto: NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA, nella qualità di mandataria di PURPLE SPV SRL, rappresentata e difesa da Studio Legale Biondi con legale recapito a Teramo (TE) in via Stazio n. 22.

Giuramento del CTU: 08/02/2018

Prossima udienza: 25/01/2019

Giudice: Dr.ssa SIMONA D'OTTAVI

6. LOTTO N. 1 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CASTEL DI LAMA, VIA CARRAFO 11, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 10, PARTICELLA 503 SUB B.

6.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

6.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama - risulta quanto segue:

Unità Immobiliare N.1 - foglio 10, particella 503, sub. B, categoria D/8, rendita Euro 3.632,00, Via Carrafo snc - piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 30/06/2015 protocollo n. AP0054323 in atti dal 30/06/2015 - variazione di classamento (n. 6799.1/2015).

Intestati

Precisazioni Catastali:

In visura e nella planimetria catastale l'unità viene indicata come ubicata al piano primo sottostada in realtà è ubicata in quello che architettonicamente sarebbe più corretto definire "piano terra" come giustamente riportato nelle pratiche edilizie. Nella planimetria catastale non è rappresentata la corte esclusiva sul lato est presente invece nell'elaborato planimetrico.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama).

Confini: L'immobile confina con strada comunale Via Carrafo, rampe condominiali per accesso al piano interrato e vani scala condominiali.

6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare commerciale sita nel Comune di Castel di Lama (AP) in Via Carrafo n. 11, situata al piano terra (piano primo sottostada in catasto) e distinta catastalmente al N.C.E.U. al

Foglio n. 10 part. 503 sub 6.

L'unità immobiliare occupa tutto il piano terra del complesso con ingresso principale sul lato ovest e secondari sui lati sud ed est.

Si articola su una superficie utile lorda di circa 620 mq, un portico di 109 mq e corti esterne per complessivi 563 mq; sono presenti inoltre dei locali cavevi non accessibili per complessivi 120 mq circa, l'altezza netta interna è pari a 3,05 mt.

Il bene è attualmente occupato in quanto affittato ad una società che l'ha adibito a palestra per il fitness.

Essa è composta da ampi locali in cui si svolge l'attività della palestra, reception, locali di servizio e ufficio, servizi igienici divisi per sesso con annessi spogliatoi e docce, un portico, corte esclusiva esterna adibita a parcheggio riservato ai clienti della palestra lungo via Carraro e altra corte sul retro. La pavimentazione interna è in gres ad eccezione della sala principale della palestra pavimentata in laminato, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento è con termoconvettori mentre l'impianto elettrico finora predisposto risulta, a proprio parere, a norma e dotato di differenziale. Sono presenti le dichiarazioni di conformità dei suddetti impianti rilasciate dalle ditte realizzatrici ed allegata alla pratica SUAP di apertura della palestra con relativo parere favorevole ASUR.

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia mentre sono presenti lievi differenze rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale che comunque non ne alterano il valore o la rendita catastale. Tali differenze consistono nella chiusura di una porta dietro il bancone reception, nella rimozione di un tramezzo nel locale retrostante e di un tramezzo con funzione di separé nello spogliatoio uomini. Nella planimetria catastale, inoltre, non è rappresentata la corte esterna sul retro che è invece presente nell'elaborato planimetrico e in questo rappresentata come esclusiva del sub 6.

(V. All. 1.a - Planimetria catastale e All. 1.b - Rilievo Planimetria stato attuale - All. 1.c - Documentazione fotografica)

6.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (V. All. 1.a - Planimetria catastale in scala 1:200), dalla planimetria reperita presso il Comune di Castel di Lama (V. All. M - Titoli edilizi Comune di Castel di Lama) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

| | |
|--|------------|
| - Superficie Utile Lorda unità commerciale | = mq. 620; |
| - Superficie portico | = mq. 109; |
| - Superficie corte | = mq. 563; |

6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Castel di Lama è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/2009;
- DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009;

- Variante del 08/02/2010;
- SCIA prot. n. 7761 del 05/08/2011;
- CILA prot. n. 8155 del 10/07/2014;
- SCIA commerciale SUAP (per inizio attività palestra) prot. n. 11009 del 16/09/2014;

Non risultano pratiche edilizie in corso: per la CILA prot. n. 8155 del 10/07/2014 è stata presentata fine lavori con prot. n. 497 del 16/01/2015.

Prima della presentazione della suddetta CILA i locali si trovavano allo stato grezzo; con tale pratica edilizia l'unità immobiliare è stata completata per adibirsi a palestra; sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il collaudo statico delle strutture.

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia mentre sono presenti lievi differenze rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale che comunque non ne alterano il valore o la rendita catastale. Tali differenze consistono nella chiusura di una porta dietro il bancone reception, nella rimozione di un tramezzo nel locale retrostante e di un tramezzo con funzione di separare nello spogliatoio uomini. Nella planimetria catastale, inoltre, non è rappresentata la corte esterna sul retro che è invece presente nell'elaborato planimetrico e in questo rappresentata come esclusiva del sub 6.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Castel di Lama l'edificio ricade in zona denominata "Tessuto prevalentemente residenziale tipo A" (V. All. E - Stralcio PRG Comune di Castel di Lama).

6.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente affittato ad una società che lo ha adibito a palestra per il fitness. (V. All. 1.d - Contratto di affitto).

6.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico - economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico - economico: è quello confrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Sono state assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona per unità commerciali similari e sono state infine contattate, per un ulteriore raffronto, diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dei parametri di sconto delle compravendite effettuate in zona.

Da tutto ciò si è rilevato che questi immobili sono stati compravenduti ad un prezzo medio di € 800-1.000,00 al mq.

Dunque, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a 850,00 €/mq.

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-----|-------|---------------|---------------|------------|--------------|--------------------|
| Destinazione d'uso | Foglio | Part. | Sub | Piano | S.U.L. arrot. | Coeff. Pereq. | Sup. ragg. | Valore al mq | Valore Commerciale |
| Commerciale | 10 | 503 | 6 | Terra | 620 | 1 | 620 | € 850,00 | € 527.000,00 |
| Portico (primi 25 mq) | 10 | 503 | 6 | Terra | 25 | 0,3 | 7,5 | € 850,00 | € 6.375,00 |
| Portico (ulteriori mq) | 10 | 503 | 6 | Terra | 84 | 0,1 | 8,4 | € 850,00 | € 7.140,00 |
| Area di corte | 10 | 503 | 6 | Terra | 563 | 0,1 | 56,3 | € 850,00 | € 47.855,00 |
| | | | | | | | | TOTALE | € 588.370,00 |

Il valore totale del LOTTO 1 è quindi pari a € 588.370,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) 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 insolite - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 5% in quanto immobile attualmente occupato da affittuario;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) - decurtazione forfettaria pari ad € 0,00

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 588.370,00 - 15% =

€ 500.114,50

ed in c.t.

€ 500.000,00

(euro Cinquecentomila/00)

6.3. RISPOSTE AI 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):

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.1 della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 6.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

b) degli accessi;

All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva lungo Via Carrafo,

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- negativo risulta tutto ciò che concerne questo quesito circa le 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;

L'immobile risulta facente parte di condominio; al fine di rispondere al presente quesito è stato contattato a mezzo PEC l'amministratore di condominio che, sempre a mezzo PEC, ha risposto fornendo i dettagli necessari per ogni sub oggetto di esecuzione immobiliare. (V. All. P - Documentazione condominiale Immobili Comune Castel di Lama).

Questi in dettaglio le informazioni relative al solo sub 6:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie):*

facendo riferimento al bilancio Preventivo Ordinario 2018 le quote di gestione sono:

per il sub 6 la quota attribuita al proprietario è pari ad € 672,15 la quota attribuita all'inquilino (Performance srl) è pari ad € 814,93

- *delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

- *delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

facendo riferimento al bilancio Consuntivo 2016: il sub 6 aveva una situazione debitoria per il proprietario pari ad € 1250,47 mentre per l'inquilino [REDACTED] vi è un credito pari ad € 86,22.

Facendo riferimento al bilancio Consuntivo 2017: il sub 6 aveva una situazione debitoria per il proprietario pari ad € 3506,24 mentre per l'inquilino [REDACTED] è pari ad € 165,96.

L'amministratore di condominio sottolinea che: "si è deciso di incaricare un tecnico per l'espletamento della pratica del C.P.I. ed un legale per il recupero delle somme nei confronti del morosi"

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Castel di Lama l'edificio ricade in zona denominata "tessuto prevalentemente residenziale tipo A".

- 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.;
- Negativo in quanto il debitore esecutato è una società.

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 e 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.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Castel di Lama è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 19/2009 del 22/06/2009;
- DIAE prot. n. 11421 del 11/12/2009;
- Variante del 08/02/2010;
- SCIA prot. n. 7731 del 05/08/2011;
- CILA prot. n. 8155 del 10/07/2014;
- SCIA commerciale SUAP (per inizio attività palestra) prot. n. 11009 del 16/09/2014;

(V. Att. M - Titoli edilizi Comune di Castel di Lama).

Non risultano agli atti del comune pratiche edilizie in corso, né presentate domande di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/84 (condono edilizio).

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è emersa alcuna agibilità per l'unità immobiliare.

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.

L'immobile risulta affittato alla società [REDACTED] che l'ha adibito a palestra con contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Ascoli Piceno il giorno 04/08/2014 al n. 952 serie 3T con riduzione canone d'affitto registrata il giorno 02/05/2017 al n.

374 serie 3. Per quanto concerne la sua scadenza si riporta integralmente quanto contenuto al punto 3 dello suddetto contratto d'affitto: "La locazione avrà durata di sei anni a partire dal 15 novembre 2014. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L. 392/78 alla scadenza naturale il contratto sarà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salva disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo raccomandata a.r." (V. All.1.d - Contratto di affitto).

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 (seoli 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);

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al

momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5. della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa € 294,00, così ripartite:

- Restrizione o cancellazione di "verbale di pignoramento immobiliare": € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) + € 200,00 (imposta ipotecaria) cui va aggiunto il compenso per il tecnico che provvederà alla cancellazione.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento. In quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Sono presenti lievi difformità catastali consistenti nella rappresentazione di due tramezzi e una porta in realtà non esistenti e nella mancanza sulla planimetria catastale della corte esclusiva sul retro invece correttamente riportata sull'elaborato planimetrico.

Per la correzione della suddetta planimetria catastale è necessaria una variazione catastale non costi di 100 € per diritti catastali più onorario del tecnico che redige la pratica.

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.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.2. della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 500.000,00 (euro Cinquecentomila/00).

Per la vendita, lo scrivente CTU, ritiene che l'immobile di che trattasi di fatto costituisce un

unico, indivisibile immobile e debba pertanto formare un unico lotto.

6.4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Castel di Lama, Via Carraro n. 11, al piano terra e composta da tre locali polifunzionali, locali tecnici e servizi igienici con spogliatoi e docce divise per sesso, portico e porci esterne il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 503, Sub. 6, Categoria D/8, Rendita Catastale € 3.632,00.

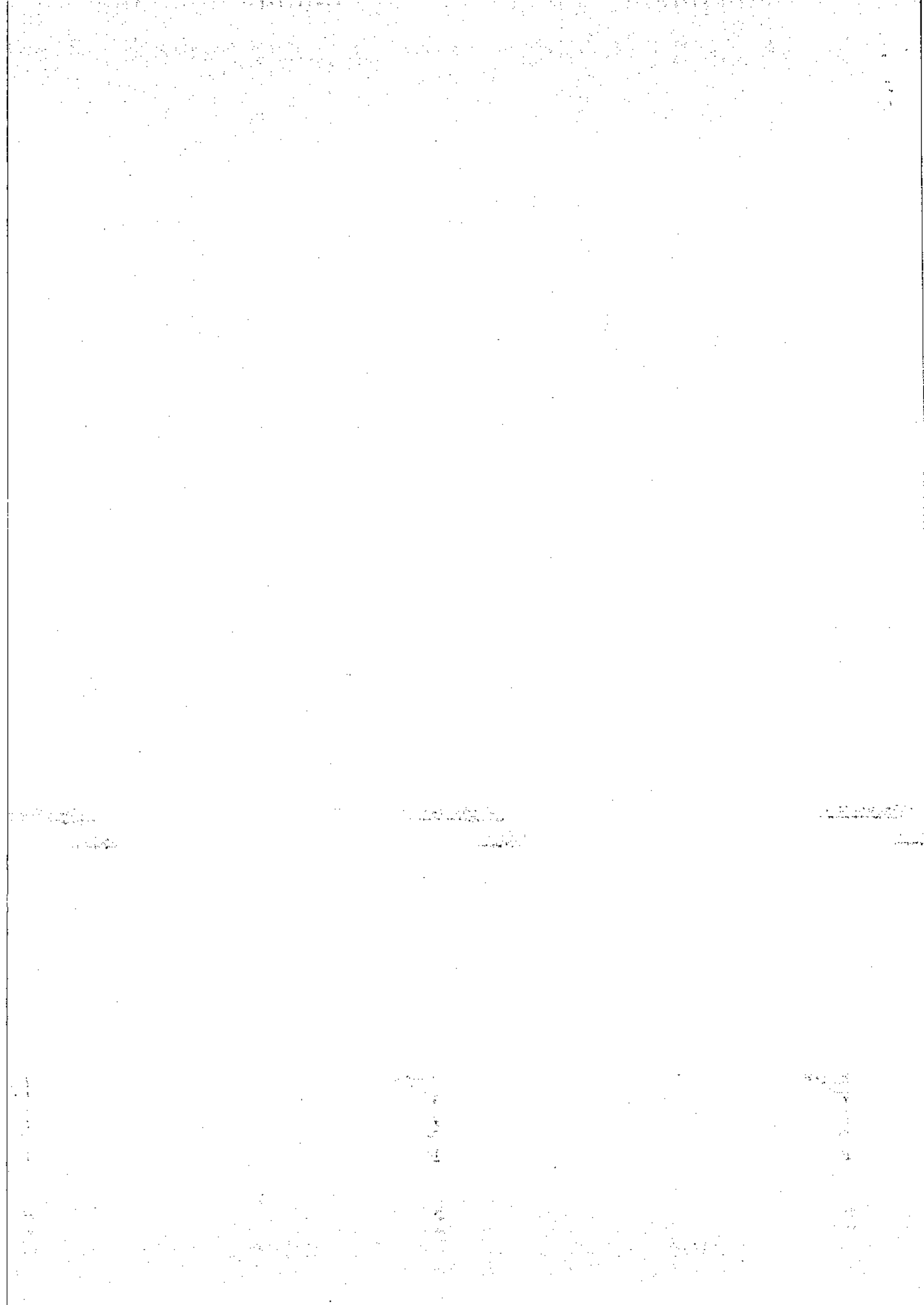
L'immobile confina con via Carraro, rampe condominiali di accesso al piano interrato e vani scala condominiali.

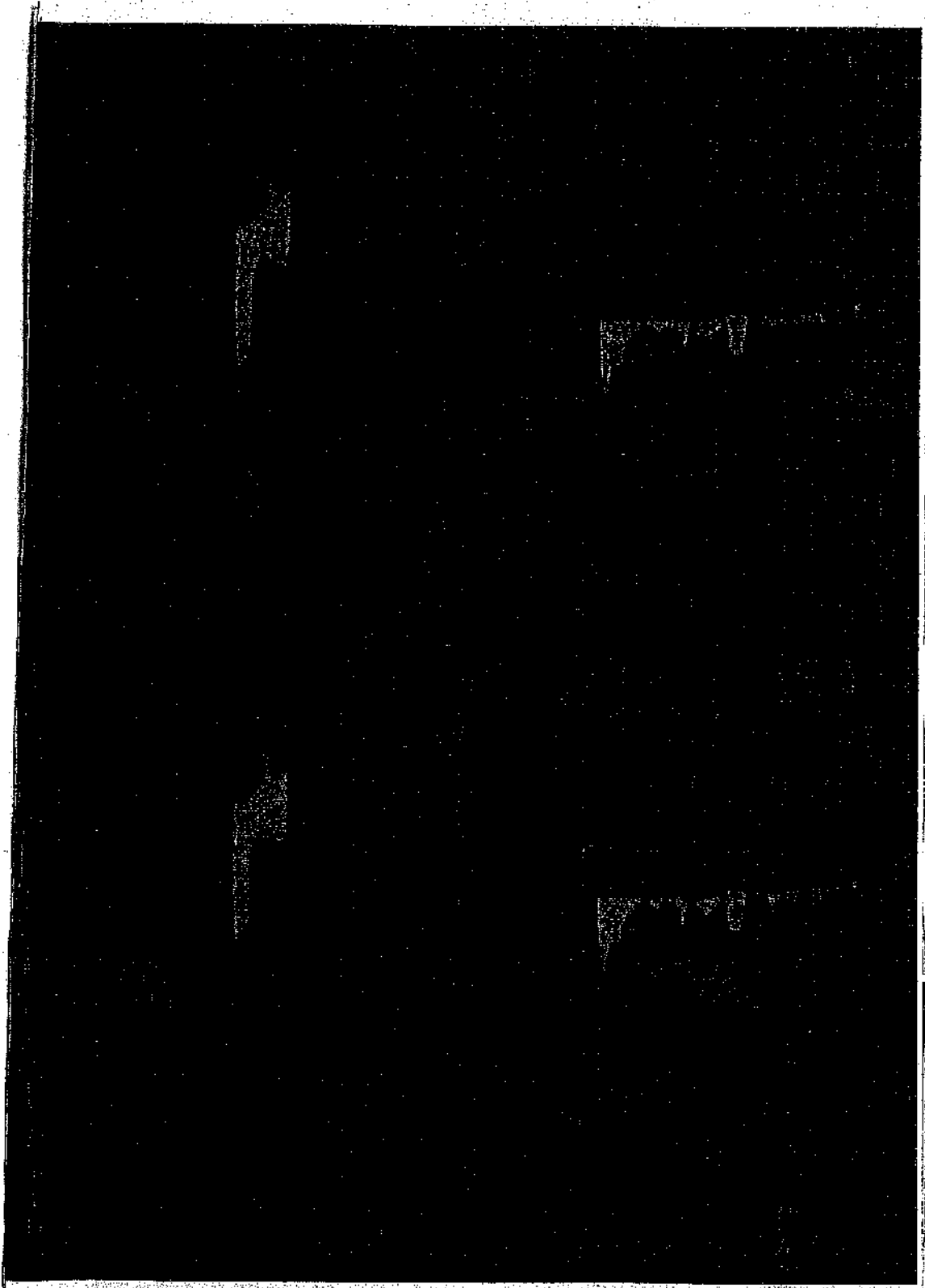
Valutazione dell'immobile € 500.000,00 (euro Cinquecentomila/00)

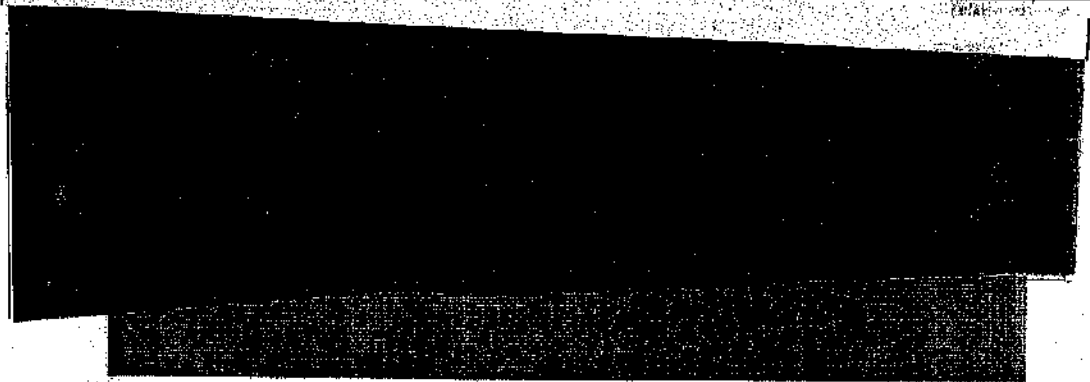
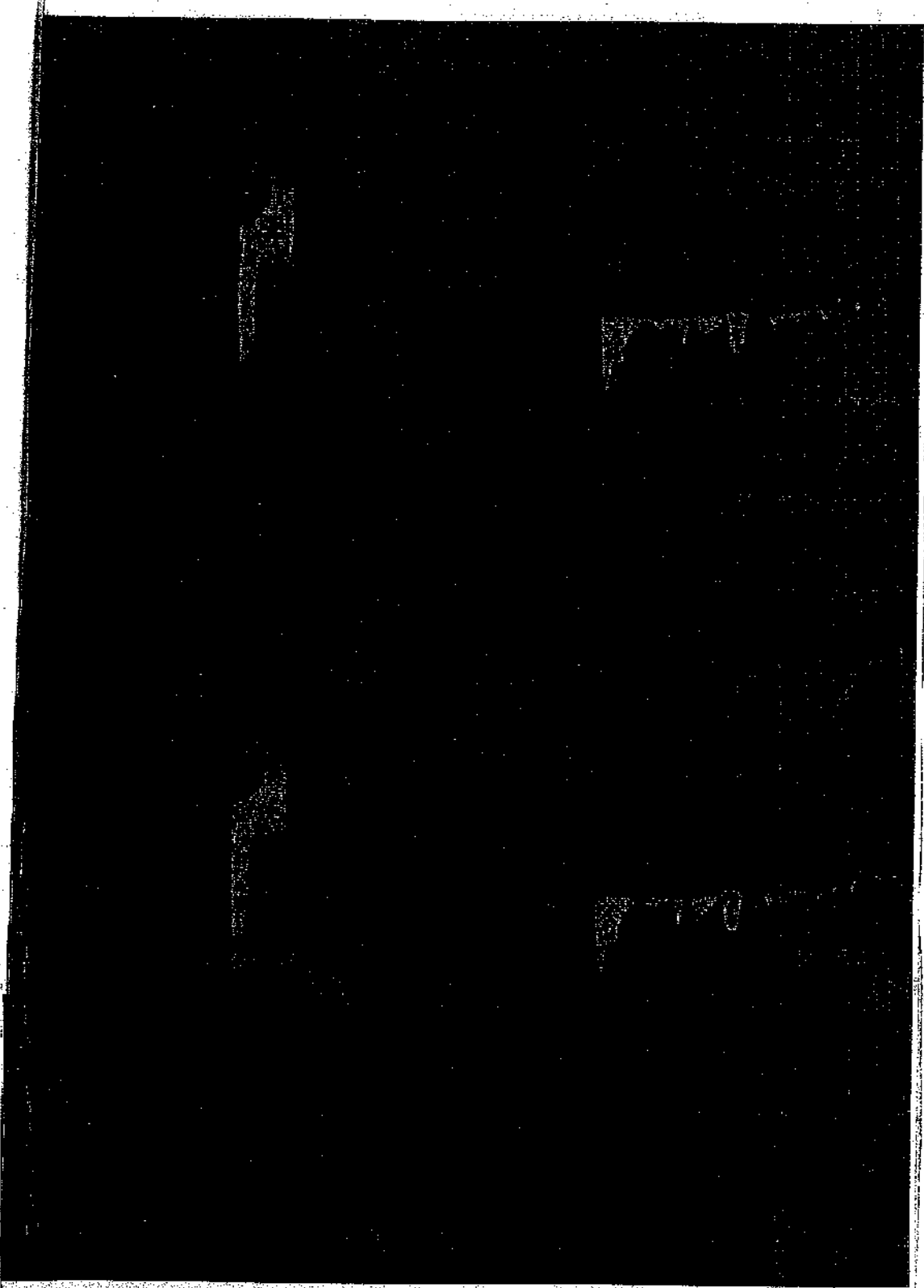
In fede,

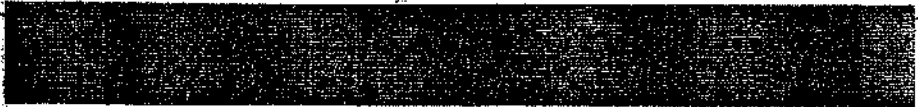
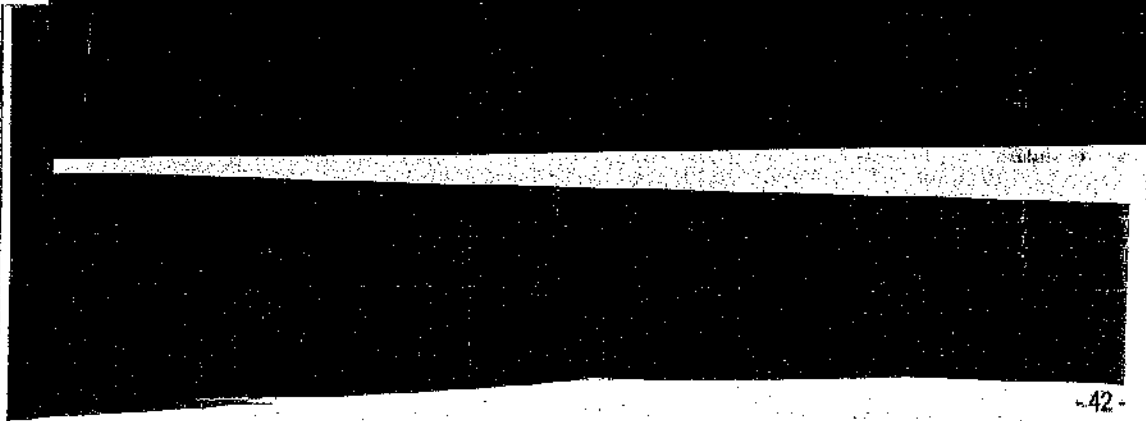
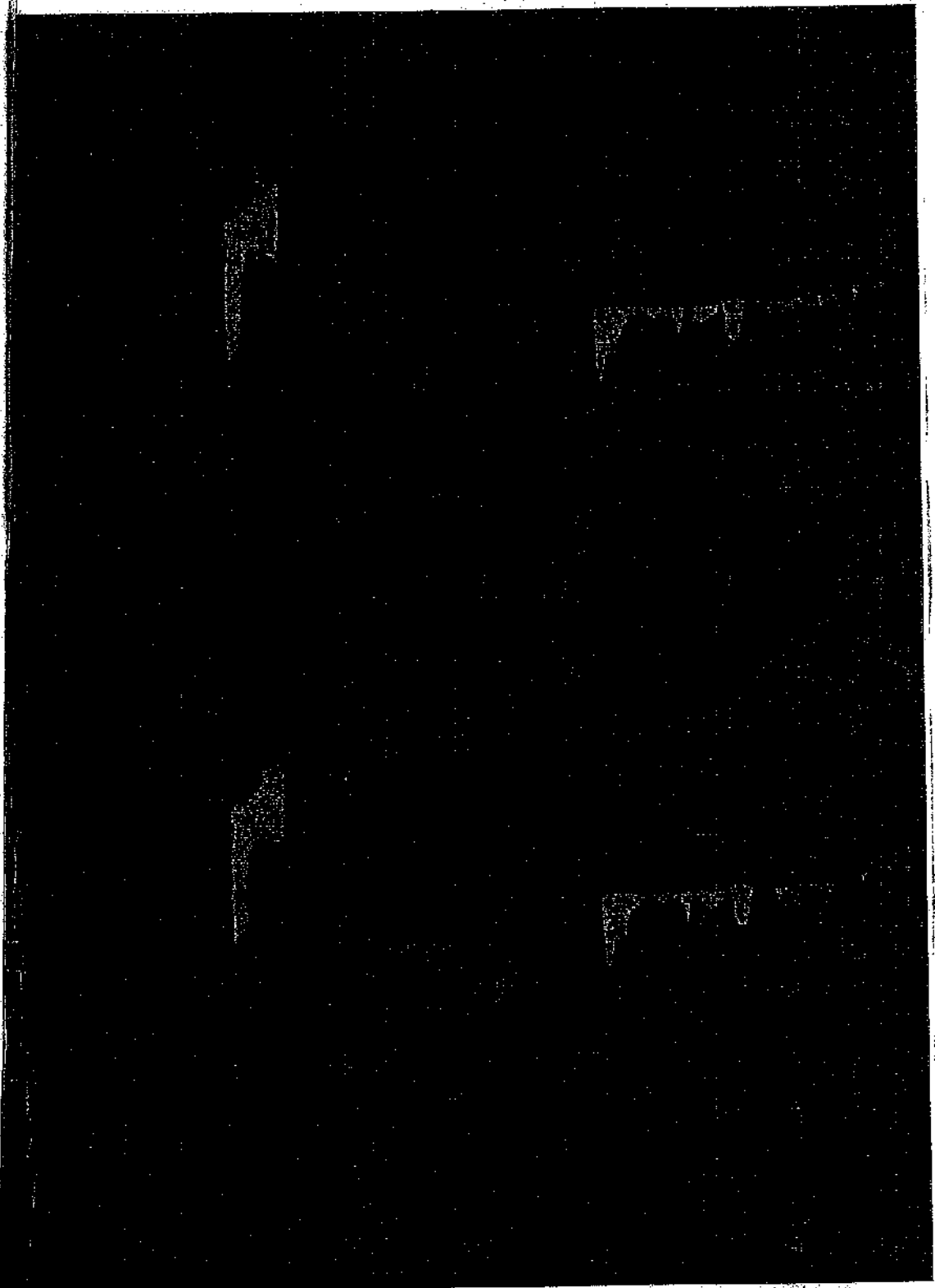


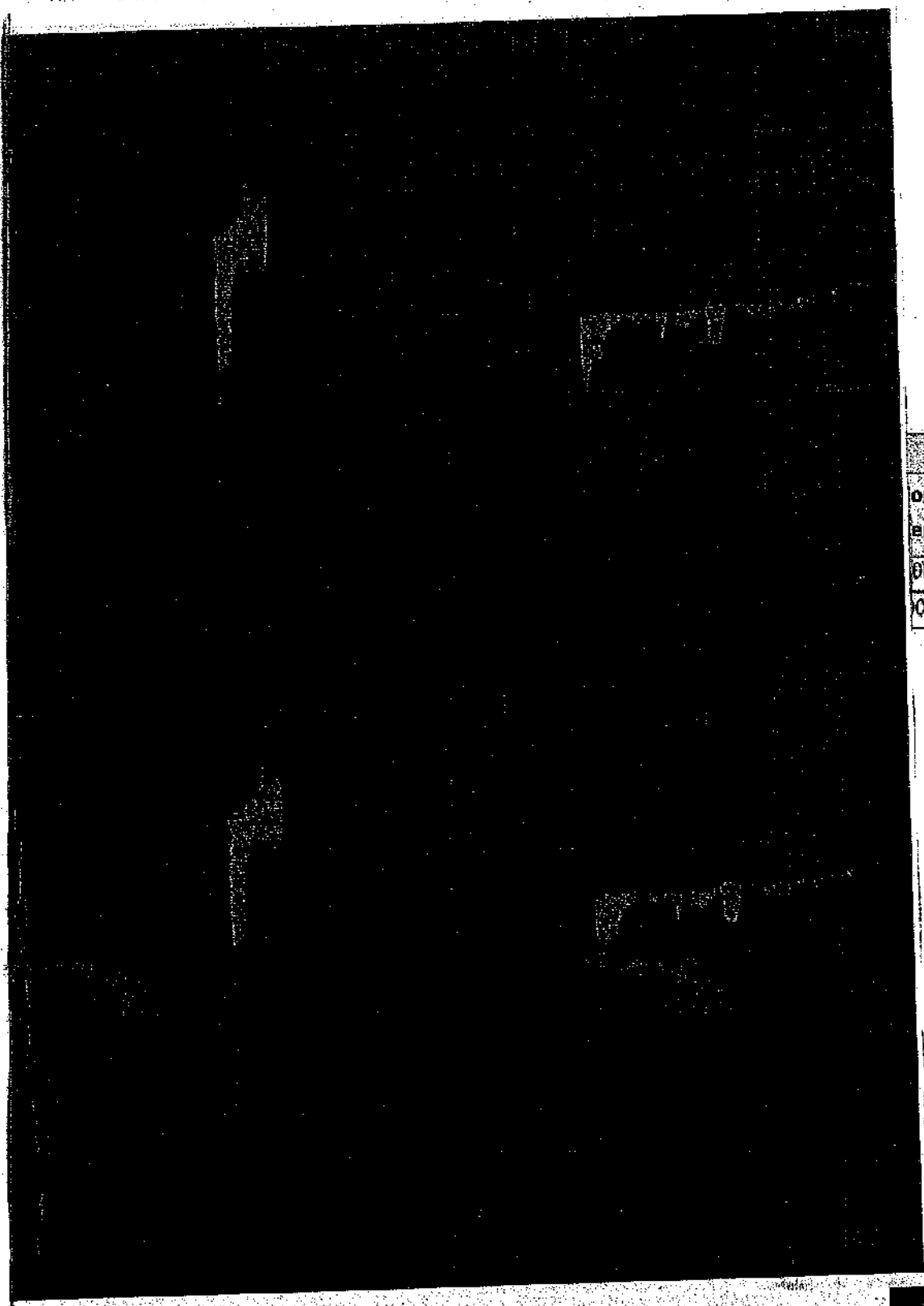
IL CTU





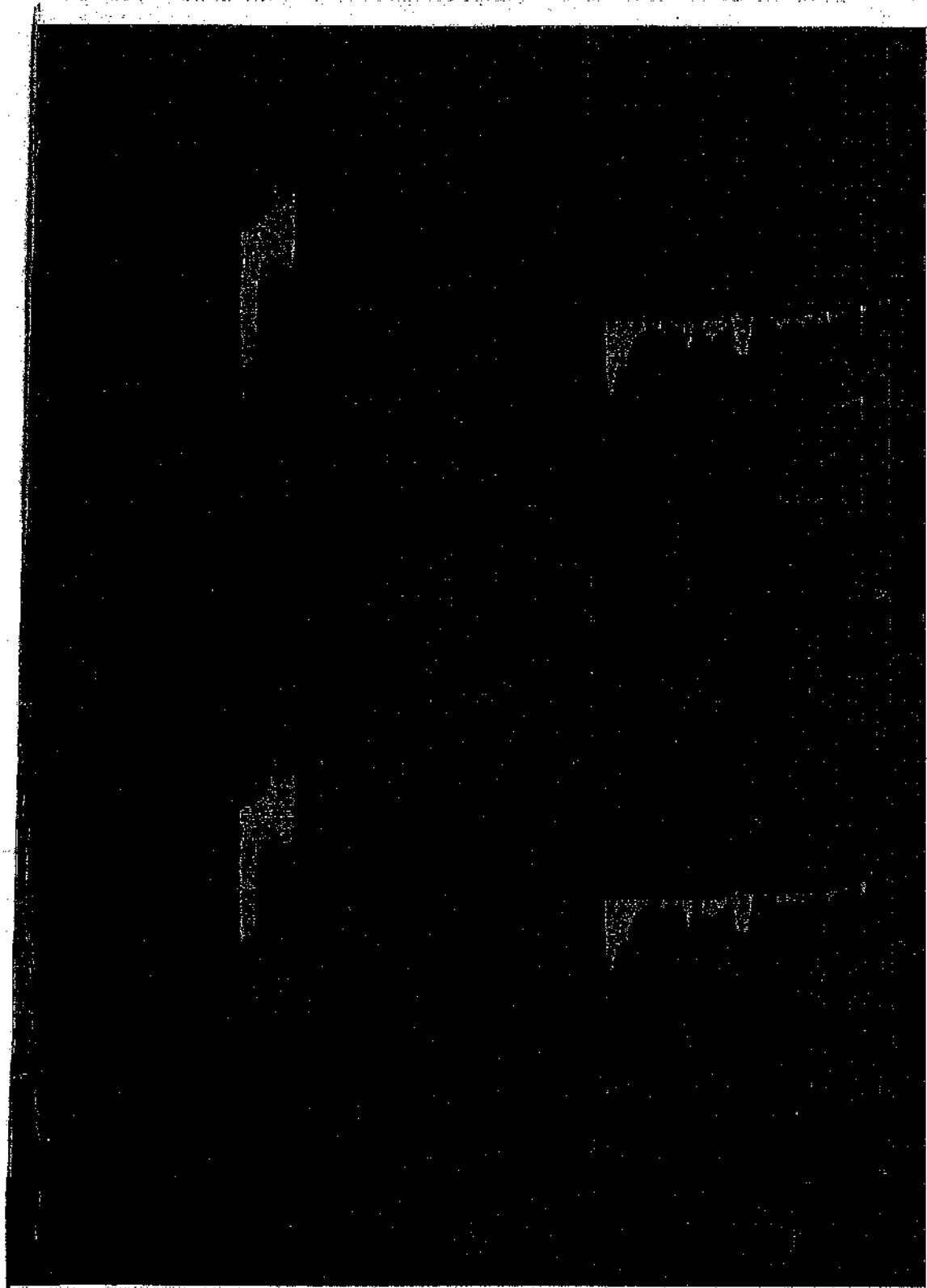


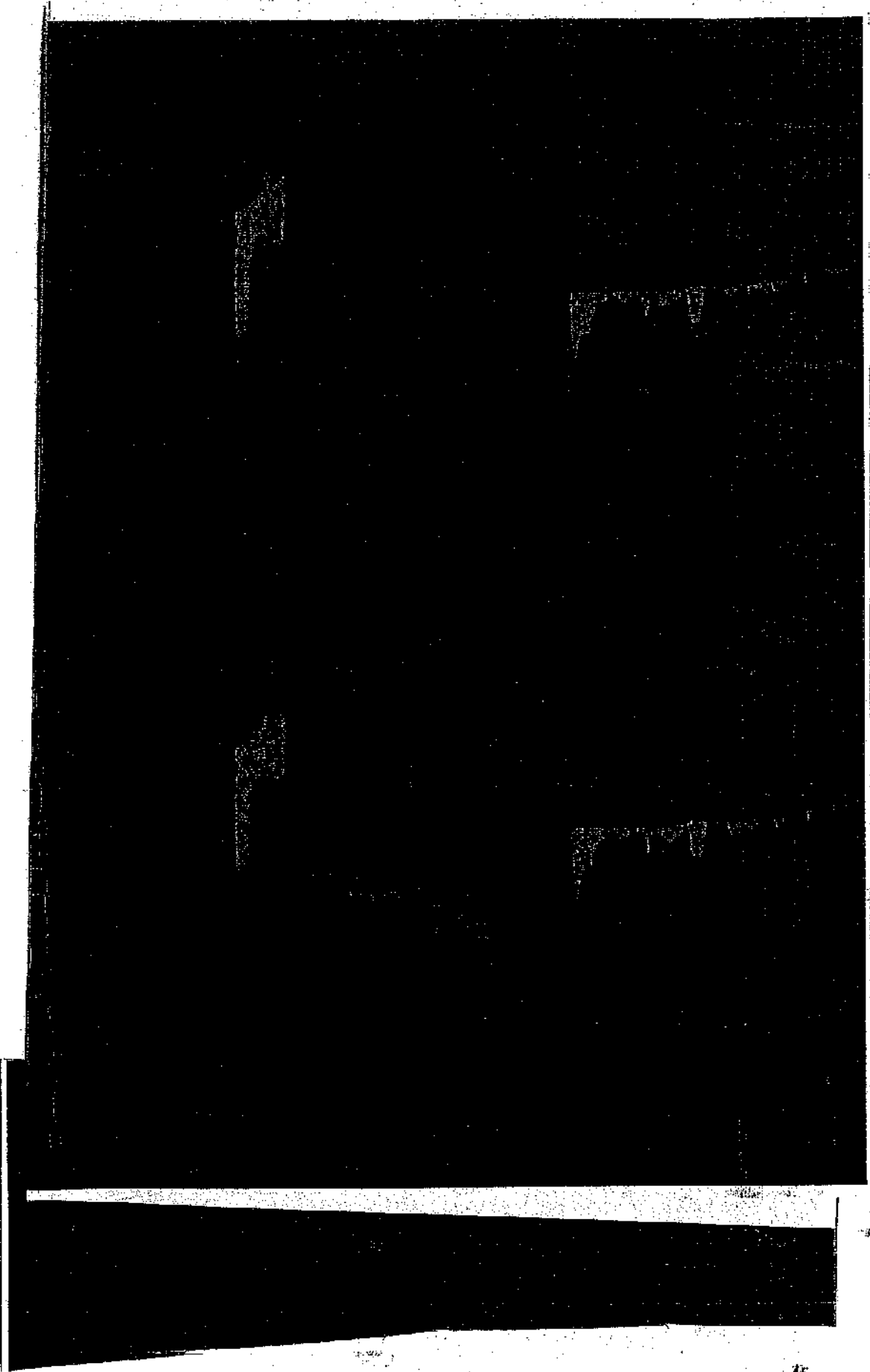


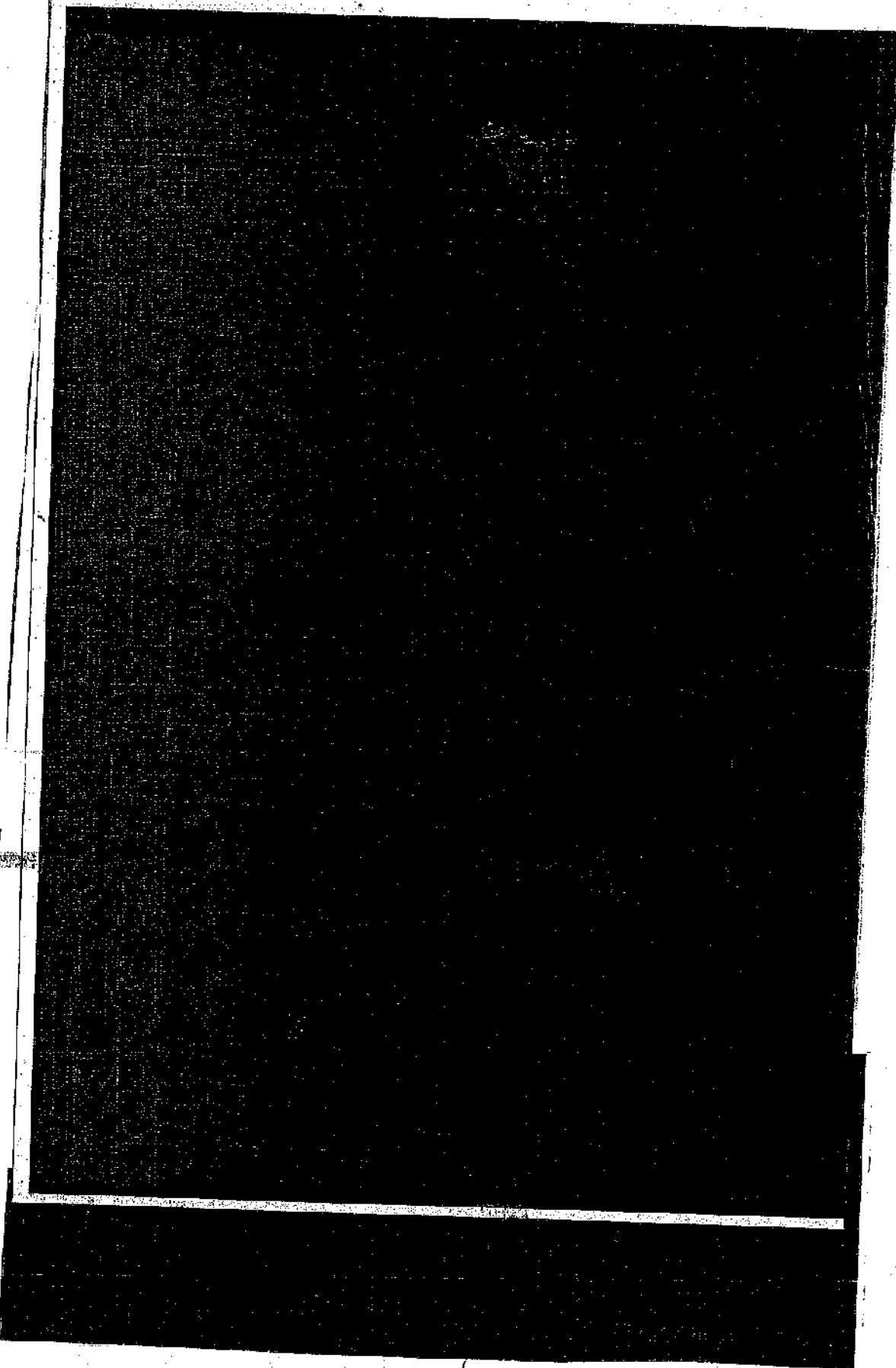


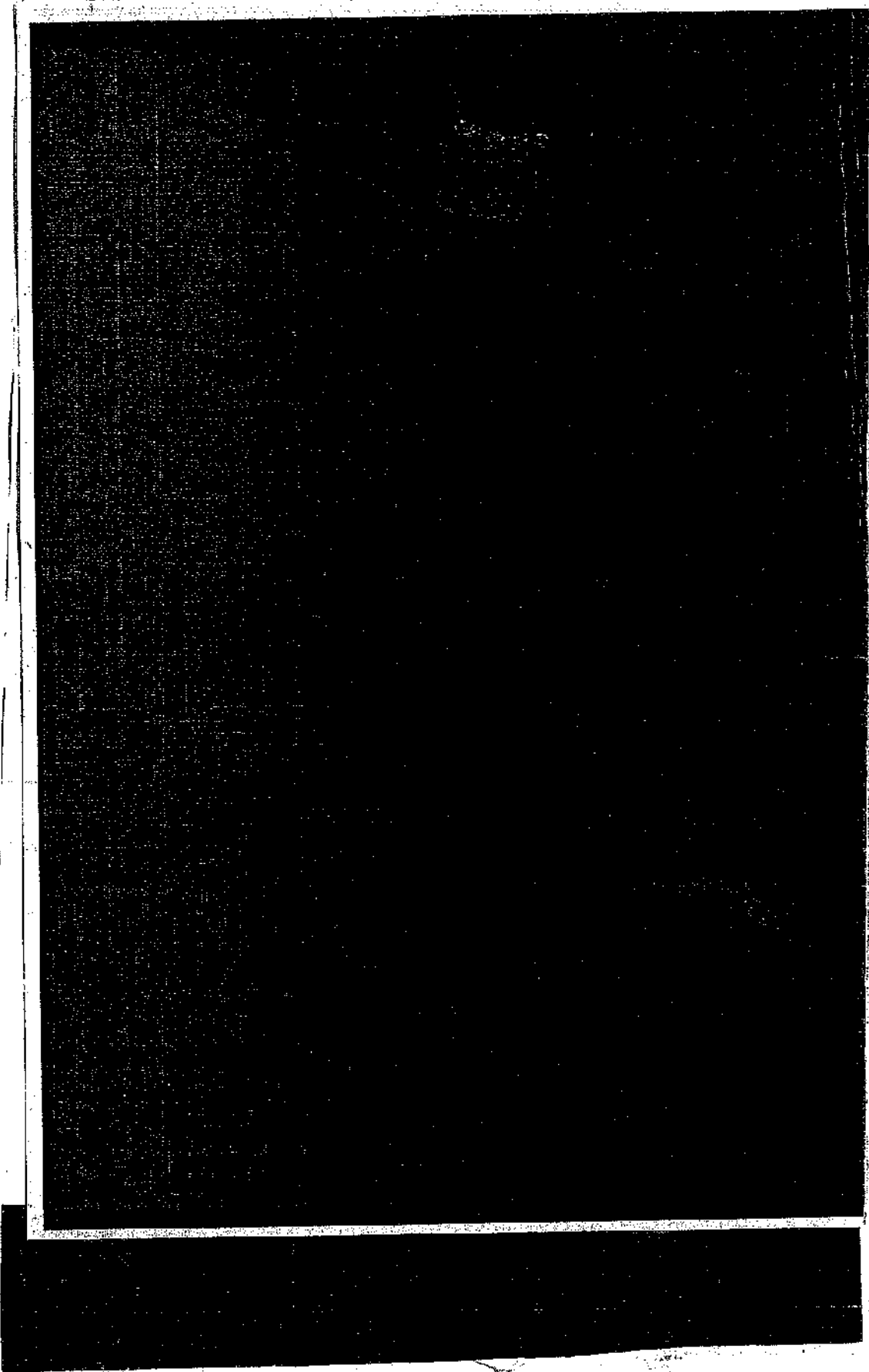
| |
|---------|
| ore |
| terdate |
| 000,00 |
| 000,00 |

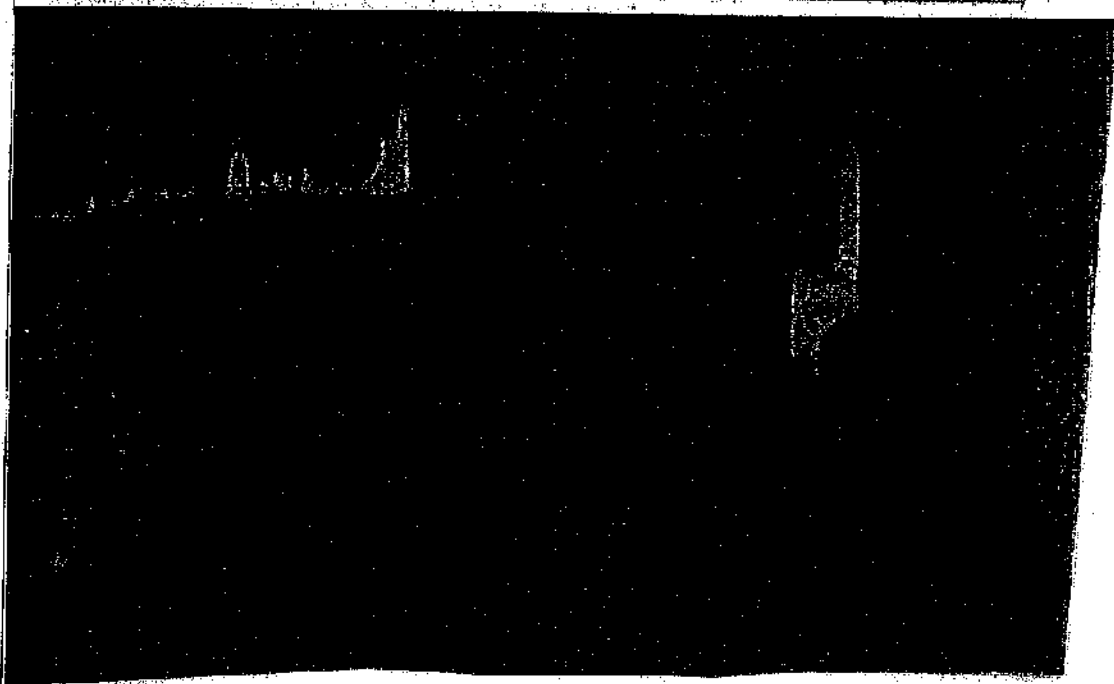












In fede.

IL CTU
Arch. Alessio Marini



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2017 unito al N. 9/2016 R.G.E.
COMUNE DI MONSAMPOLO DEL TRONTO (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Orlando
Ruggieri con legale recapito in San Benedetto del Tronto (AP) Via Pomezia n. 8 - contro: [REDACTED]
[REDACTED]
Creditore intervenuto: NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA nella qualità di mandataria di PURPLE SPV SRL
rappresentata e difesa da Studio Legale Blocca con legale recapito a Teramo (TE) in via Stazio n. 22.

Giuramento del CTU: 08/02/2018

Prossima udienza: 25/01/2019

Giudice: Dr.ssa SIMONA D'OTTAVI

9. LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MONSAMPOLO DEL TRONTO, VIA LEONARDO DA VINCI, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 676 SUB 5.

9.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

9.1.1. DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -
Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto - risulta quanto segue:
Catasto Fabbricati

Unità Immobiliare N.1 - foglio 12, particella 676, sub. 5, categoria C/6, classe 4,
consistenza 54 mq, rendita Euro 199,77, Via Leonardo da Vinci - piano: S1;
Dall'derivanti da: Costituzione del 11/04/2012 protocollo n. AP0058614 in atti dal 11/04/2012
Registrazione: Costituzione (n. 751.1/2012).

Precisazioni Catastali:

Nessuna.

(V. Al. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -
Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto).

Confini: L'immobile confina con unità immobiliare ad uso garage, corsia di manovra e corte
esclusiva di unità di civile abitazione.

9.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:
Unità immobiliare ad uso garage sita nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in Via
Leonardo da Vinci, situata al piano interrato e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 12
part. 676 sub 5.

Il garage si articola su una superficie utile lorda di circa 59 mq ed un'altezza netta interna pari a
2,70 mt. E' composto da un unico locale con ingresso carrabile con serranda basculante dalla
corsia di manovra e ingresso pedonale dalla corte esclusiva, posta sul lato ovest, dell'unità

immobiliare di civile abitazione distinta con il sub 4 è descritta nel precedente lotto.

La pavimentazione interna, come quella della corsia di manovra, è di tipo industriale con finitura al quarzo.

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, non sono emerse difformità planimetriche rispetto alle planimetrie catastali e quelle dei titoli edilizi.

(V. All.4.a - Planimetria catastale - All.4.b - Rilievo Planimetria stato attuale - All.4.c - Documentazione fotografica)

9.13. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (V. All. 4.a - Planimetria catastale in scala 1:200), dalla planimetria reperita presso il Comune di Monsampolo del Tronto (V. All. N - Titoli edilizi Comune di Monsampolo del Tronto) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie Utile Lorda = mq. 39,00;

9.14. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Monsampolo del Tronto è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 22/2010;

- SCIA prot. n. 2303 del 26/03/2012;

È stata presentata la richiesta di agibilità ma al momento della redazione della presente perizia la pratica di rilascio, come precisato verbalmente dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, è sospesa in attesa della ricezione dell'integrazione richiesta ovvero del collaudo della lottizzazione.

Per quanto riguarda eventuali pratiche edilizie in corso si rimanda a quanto detto nelle righe sopra; non risultano agli atti del comune pratiche edilizie in corso, né presentate domande di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 (condono edilizio).

(V. All. N - Titoli edilizi Comune di Monsampolo del Tronto).

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Monsampolo del Tronto l'edificio ricade in zona di espansione (V. All. F - Stralcio PRG Comune di Monsampolo del Tronto).

9.15. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta essere occupato dalla

aveva stipulato in data 12/10/2011 con la società un preliminare di compravendita per questo immobile e per l'adiacente sub 4 (appartamento) versando nel tempo, tramite assegni e bonifici, una cifra di 115.000 euro a fronte dei 145.000 euro complessivi richiesti dal contratto. Al preliminare di compravendita non ha successivamente fatto seguito la stipula dell'atto definitivo.

9.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico-economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico-economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Sono state assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona per beni simili. Sono state infine contattate, per un ulteriore raffronto, diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dei parametri di riscontro delle compravendite effettuate in zona.

Da tutto ciò si è rilevato che questi immobili sono stati compravenduti ad un prezzo medio di € 500,00 - 600,00 al mq.

Dunque, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la

manca di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico-economico pari a 550,00 €/mq.

| STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-----|-----------|------------------|------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| Destinazione d'uso | Foglio | Part. | Sub | Piano | S.U.L. arrot. | Coeff. Pereq. | Sup ragg. | Valore al mq | Valore Commerciale |
| Garage | 12 | 676 | 6 | Interrato | 59 | 1 | 59 | € 550,00 | € 32.450,00 |
| TOTALE | | | | | | | | | € 32.450,00 |

Il valore totale del LOTTO 4 è quindi pari a € 32.450,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) 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 del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 5% in quanto immobile occupato;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) - decurtazione forfettaria pari ad € 0,00

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 32.450,00 - 15% =

€ 27.582,50

ed in c.t.

€ 27.000,00

(euro Ventisette mila/00)

5.3. RISPOSTE AI QUESITI

4) 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):

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda

per maggiori dettagli al capitolo 9.1. della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- I confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 9.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione da dove si evince che il bene è gravato da due trascrizioni;

b) degli accessi;

All'unità immobiliare si accede dalla corsia di manovra condominiale e da porta posta su corte di altra unità immobiliare ad uso civile abitazione (sub 4).

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- negativo risulta tutto ciò che concerne questo quesito circa le 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;

Per gli immobili della lottizzazione non è stato ancora costituito un condominio né è stato nominato un amministratore di condominio quindi non risultano spese in sospeso.

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Monsampolo del Tronto l'edificio ricade in zona di espansione (V. All. F - Stralcio PRG Comune di Monsampolo del Tronto).

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.;

Negativo in quanto il debitore esecutato è una società.

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 opera abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 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.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Monsampolo del Tronto è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 22/2010;
- SCIA prot. n. 2303 del 26/03/2012;

È stata presentata la richiesta di agibilità ma al momento della redazione della presente perizia la pratica di rilascio, come precisato verbalmente dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, è sospesa in attesa della ricezione dell'integrazione richiesta ovvero del collaudo della lottizzazione.

Per quanto riguarda eventuali pratiche edilizie in corso si rimanda a quanto detto nelle righe sopra; non risultano agli atti del comune pratiche edilizie in corso, né presentate domande di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 (condono edilizio).

(V. All. N - Titoli edilizi Comune di Monsampolo del Tronto).

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.

L'immobile risulta essere occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] aveva stipulato in data 12/10/2011 con la società [REDACTED] [REDACTED] un preliminare di compravendita per questo immobile e per l'adiacente sub 4 (appartamento) versando nel tempo, tramite assegni e bonifici, una cifra di 115.000 euro a fronte dei 145.000 euro complessivi richiesti dal contratto. Al preliminare di compravendita non ha successivamente fatto seguito la stipula dell'atto definitivo.

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 (soli 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);

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

* non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5. della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa € 294,00, così ripartite:

- Restrizione o cancellazione di "verbale di pignoramento immobiliare": € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) + € 200,00 (imposta ipotecaria) cui va aggiunto il compenso per il tecnico che provvederà alla cancellazione.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Non sono presenti difformità catastali.

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.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 9.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 27.000,00 (euro Ventisette-mila/00).

Per la vendita, lo scrivente GTU, ritiene che l'immobile di che trattasi di fatto costituisce un unico, indivisibile immobile, e debba pertanto formare un unico lotto.

9.1. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

"Unità immobiliare ad uso garage sita in Comune di Monsampolo del Tronto, Via Leonardo da Vinci, al piano interrato e composta da un locale ad uso garage il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 676, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale € 108,77.

L'immobile confina con unità immobiliare ad uso garage, corsia di manovra e corte esclusiva di unità immobiliare di civile abitazione.

Valutazione dell'immobile € 27.000,00 (euro Ventisettemila/00)

In fede.

IL CTU

Arch. Alessio Marini



