

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 48/2016 R.G.E.

Procedura promossa da:

CAF S.P.A.

(CESSIONARIA DI BCC PICENA)

contro



ELABORATO PERITALE
con allegati

Esperto del Giudice:

GEOM. GIANNI IACOPONI

Contrada Marinuccia n. 7

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Telefono 335-6171457

gianni.iacoponi@pecgeometriap.it

GENERALITA'

Premesso

- che all'udienza del 08/02/2018 [vedi allegato **n.1**] il sottoscritto **Geom. Gianni Iacononi**, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il numero 831 e domiciliato a San Benedetto del Tronto in Contrada Marinuccia n° 7, veniva nominato esperto del Giudice nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritta al n° **48** per l'anno **2016 R.G.E.** e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Valerio Claudia, venivano posti i quesiti appresso riportati.
- che in data 29/05/2018 veniva concessa una proroga dal sostituto Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Simona D'Ottavi;
- che dopo diversi tentativi di accesso non andati a buon fine e l'ulteriore proroga concessa dal Giudice, il giorno 20/11/2018 è stato effettuato il primo sopralluogo nell'immobile sito a Campolungo (Località di Ascoli Piceno) alla presenza [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- che dopo diversi tentativi nel contattare telefonicamente il [REDACTED]
[REDACTED] il giorno 13/02/2019 è stato effettuato il secondo sopralluogo nei luoghi di Lisciano (Frazione di Ascoli Piceno) e Garulla (Frazione di Amandola).

DESCRIZIONE SINTETICA

DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Considerato lo stato dei luoghi e la presenza di proprietà immobiliari autonome e distinte fra loro, si ritiene opportuno formare 4 (quattro) lotti così composti:

1. **LOTTO 1** - Ufficio con fondaco e posto auto siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) in Località Zona Industriale Campolungo Viale Dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n° 1/E;



LOTTO 1

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

***IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO
DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE***

Le proprietà oggetto di esecuzione riguardano i diritti di 1000/1000 di piena proprietà di:

- unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano secondo con annesso fondaco al piano terra e di posto auto scoperto ubicato nell'area antistante la palazzina denominata "ex Alleri", ubicata nel **Comune di Ascoli Piceno** (AP) in Località Zona Industriale Campolungo – Viale Dei Mutilati Del Lavoro n° 1/E , il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 85, particella 170, subalterno 61**, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 156 mq, rendita catastale Euro 1.008,38, Frazione Campolungo, SNC piano T-2, *[vedi planimetria catastale - allegato n.3]*;
- **Foglio 85, particella 170, subalterno 62**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 37, superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 45,86, Frazione Campolungo, SNC piano T, *[vedi planimetria catastale - allegato n.4]*;

Le unità immobiliari sopra individuate sono attualmente intestate catastalmente come segue:



Gli immobili corrispondono al verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Ascoli Piceno, in data 26 febbraio 2016, Repertorio n. 625, trascritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 marzo 2016 al n. 1627 del Reg. Gen. e n. 1178 del Reg. Particolare;

a favore "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOCIETA'

COOPERATIVA", con sede in Castignano (AP), codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Ascoli Piceno: 01465720447;

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione del contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate all'interno di una palazzina condominiale sita in Località Zona Industriale Campolungo in Viale dei Mutilati ed Invalidi del Lavoro n° 1/E, nel Comune di Ascoli Piceno (AP). Il contesto è prevalentemente industriale e commerciale con presenza di numerose aziende. L'intero edificio si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto collegato da una scala interna condominiale. Al piano terra trova spazio la corte comune posta sul lato Nord, oltre al vano scala condominiale con ascensore.

Il fabbricato si trova lungo l'asse attrezzato, sul lato Nord del Fiume Tronto a circa 4 Km dal Raccordo della Superstrada Ascoli Piceno-Porto D'Ascoli.

Descrizione dell' unità immobiliare oggetto di esecuzione

La porzione immobiliare oggetto di stima fa parte di un maggior fabbricato con struttura portante in cemento armato la cui edificazione risale alla fine degli anni '70. Attualmente l'intero edificio si presenta in uno stato manutentivo mediocre con finiture esterne risalenti all'epoca della costruzione mentre la porzione immobiliare oggetto di perizia, posto al piano secondo, risulta in buono stato di conservazione in quanto recentemente ristrutturato; gli impianti tecnologici sono stati sostituiti così pure i sanitari e le rubinetterie del bagno. L'acqua calda

ed i riscaldamenti sono assicurati con una caldaia del tipo a condensazione ed inoltre è presente l'impianto di condizionamento in ogni stanza. I pavimenti sono di ottima qualità, le porte interne in legno laccato e di alluminio quelle a scomparsa, il portoncino d'ingresso blindato, gli infissi in alluminio con doppio vetro. L'ufficio posto al piano secondo è composto da un ingresso/saletta d'attesa di un corridoio, quattro stanze ad uso ufficio, un disimpegno e bagno, il tutto confinante a Nord ed ad Ovest con l'affaccio sui piazzali condominiali, ad Est con il vano scala condominiale, a Sud con l'affaccio sul solaio di copertura del piano terra del complesso immobiliare.

Inoltre al piano terra, con accesso dall'androne condominiale trova spazio un locale ad uso fondaco ed all'esterno sul piazzale un'area di proprietà esclusiva destinata a posto auto con una capienza di tre autovetture.

RISPOSTA AL QUESITO 1 a)

Superfici. Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda (SEL) riscontrata per le porzioni dell'unità immobiliare oggetto di stima e comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli confinanti con spazi comuni e con l'esterno:

- Ufficio al piano 2° mq 153 – Fondaco al piano T mq 5;
- Posto auto scoperto al piano terra mq 37.

Confini. I confini delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrispondono a quanto riportato nella precedente descrizione.

Dati catastali. Gli identificativi catastali attuali sono rispondenti a quelli riportati sull'atto giudiziario del verbale di pignoramento immobili a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Castignano (AP).

RISPOSTA AL QUESITO 1 b)

Accessi. Alla proprietà oggetto di esecuzione vi si accede attraverso un cancello carrabile posto tra l'asse attrezzato (Viale Dei Mutilati Del Lavoro) ed il piazzale condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 1 c)

Parti comuni. Le parti comuni sulle quali hanno diritto le unità immobiliari oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno tramite dichiarazione protocollo n° AP0072175 del 25/06/2013 [*vedi elaborato planimetrico - allegato n.5*], risultano essere costituite dallo spazio di manovra del piazzale antistante la palazzina ed identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 85 particella 170 subalterno 46 e dall'androne di ingresso posto al piano terra con la scala e l'ascensore condominiale identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 85 particella 170 subalterno 49 oltre ad una stradina posta sul lato ovest del complesso edilizio a servizio di tutti i subalterni ed identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 85 particella 170 subalterno 3.

RISPOSTA AL QUESITO 1 d)

Spese condominiali. Le spese vengono gestite e ripartite direttamente dagli attuali proprietari o utilizzatori.

RISPOSTA AL QUESITO 1 e)

Dati urbanistici. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta ricade all'interno del vigente Piano Regolatore

Generale del Comune di Ascoli Piceno in zona Z.A.P. - Zone per Attività Produttiva con gli indici riportati all'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

RISPOSTA AL QUESITO 1 f)

Stato patrimoniale. Il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione di beni. Alla luce della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, l'immobile pignorato non fa parte di un fondo patrimoniale e non rientra nella comunione legale dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'intero complesso di cui sono parte integrante gli immobili in oggetto è stato edificato in forza e conformità dei seguenti provvedimenti tutti rilasciati dalla competente autorità amministrativa del Comune di Ascoli Piceno: - concessione edilizia n. 494/77 del 22 ottobre 1977 e successiva variante n. 334/79 del 23 marzo 1979; - concessione edilizia n. 304/82 del 11 aprile 1983; - concessione edilizia in sanatoria n. 185/A prot. n. 25486 del 10 ottobre 1991 (domanda di sanatoria presentata in data 28 marzo 1986 protocollo n. 11234 progressivo n. 0217274806); - autorizzazione edilizia n. 96/92 del 24 marzo 1992; - concessione edilizia in sanatoria n. 125/2000 del 1

luglio 2000 (domanda di sanatoria presentata in data 12 aprile 1999);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata in data 4 luglio 2006 protocollo n. 40607; - permesso di costruire n. 7/2007 del 18 gennaio 2007 (richiesta presentata in data 5 dicembre 2002 prot. n. 56013/2002).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

In merito a questo quesito, lo scrivente, precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è attualmente adibito a studio professionale

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si analizzano successivamente 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 quest'ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari.

Oneri e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri di natura condominiali. Non risultano vincoli di

natura condominiale trascritti.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni. Non risultano domande giudiziali trascritte relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione oltre a quelle riportate successivamente;

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. In base alle ricerche effettuate non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici. In base alle ricerche effettuate non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. In base alle ricerche effettuate non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. In base alle informazioni in possesso non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Oneri e Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Iscrizioni e Pignoramenti (a spese dell'acquirente). Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- Iscrizione ipoteca giudiziale presentata in data 02/11/2015 Registro Particolare n. 1031 relativo all'atto giudiziario del 23/07/2015 repertorio n. 9052 derivante da DECRETO INGIUNTIVO con capitale di Euro 20.671,36 *a favore* della Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa con

sede in Castignano, *contro* [REDACTED]
[REDACTED]

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili presentato in data 10/02/2016 Registro Particolare n. 662 relativo all'atto giudiziario del 01/02/2016 repertorio n. 289 *a favore* della Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa con sede in Castignano, *contro* [REDACTED]
[REDACTED]
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili presentato in data 04/03/2016 Registro Particolare n. 1178 relativo all'atto giudiziario del 26/02/2016 repertorio n. 625 *a favore* della Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa con sede in Castignano, *contro* [REDACTED]
[REDACTED]

Difformità catastali (a spese della procedura). Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e lo stato di fatto è conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno tramite dichiarazioni protocollo n° AP0122162 del 14/05/2009.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di

mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione le Agenzie Immobiliari del luogo e i tecnici liberi professionisti che operano nel settore. Si è proceduto quindi ad effettuare la stima adottando il metodo dell'analisi degli immobili comparabili, tenendo presente l'epoca della compravendita, il prezzo e la superficie commerciale. Tale analisi ha messo alla luce un valore medio pari a 1.000,00 €uro al metro quadrato di superficie commerciale, applicando al locale fondaco posto al piano terra un coefficiente di differenziazione pari al 60%, e per il posto auto scoperto posto nel piazzale antistante l'edificio un coefficiente di differenziazione pari al 25%.

N.B. Gli importi dei valori commerciali, sono comprensivi dell'incidenza dei servizi condominiali e delle parti comuni dell'immobile;

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Destinazione	m² lordi (SEL)	Coeff. Differ. %	Superficie equivalente
UFFICIO AL PIANO 2°	156	-	153
FONDACO AL PIANO T	5	60	3
POSTO AUTO	37	25	9,25
Consistenza totale mq equivalenti			165,25

Valore medio di mercato per la superficie commerciale: 1.000 x 165,25 =	€ 165.250,00
--	--------------

Il valore complessivo viene valutato in €uro 165.250,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- a) Abbattimento del 10% (decurtazione minima) 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;
- b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile non si applicherà nessun abbattimento in quanto già considerato nel valore di stima degli immobili comparabili;
- c) Per lo stato di possesso non si applicherà nessun abbattimento in quanto l'immobile risulta occupato da una erede;
- d) Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente si applicherà un abbattimento pari al 1%;
- e) Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi non verrà applicata nessuna detrazione in quanto durante il sopralluogo non sono stati rilevati rifiuti particolari da smaltire;
- f) Per altri oneri e pesi (mancanza del certificato di agibilità) si applicherà un abbattimento pari al 0,5%;

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari all' 11,5%.

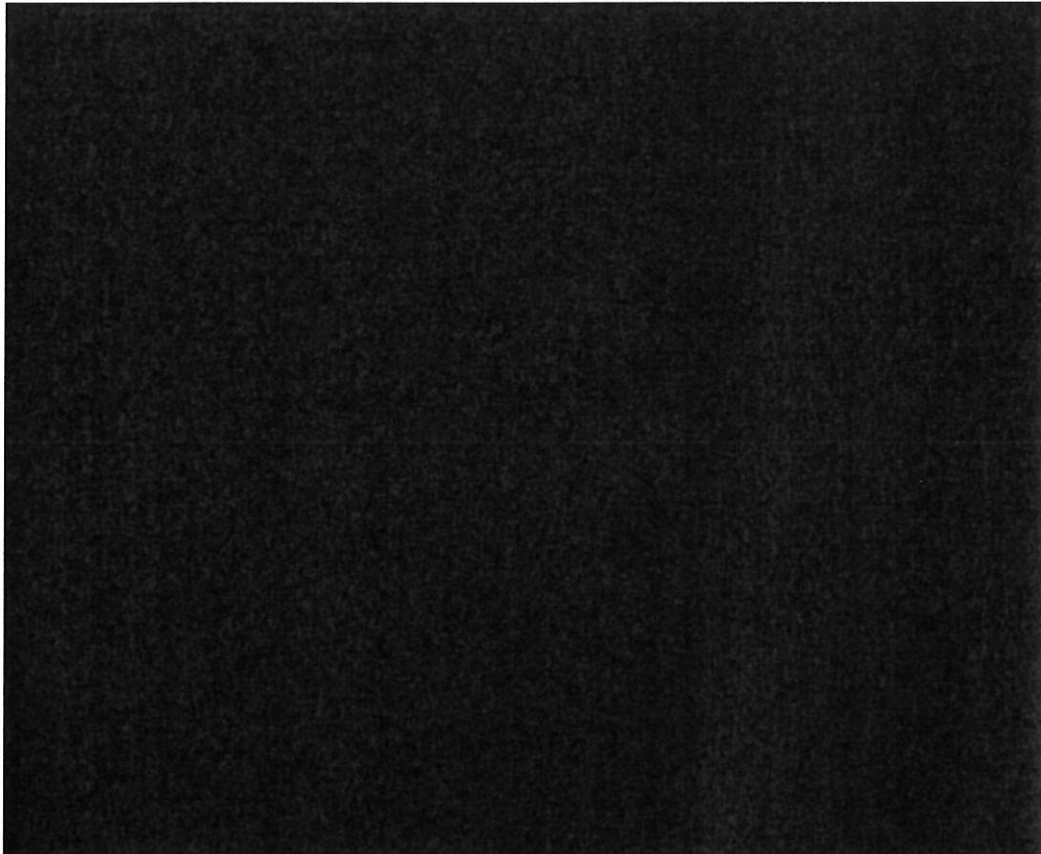
Pertanto si ottiene che il VALORE COMPLESSIVO DEL BENE oggetto di esecuzione è pari ad €uro 165.250,00 – 11,5% = €uro 146.246,25; a cifra tonda **€uro 146.000,00.**

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE.

"Diritti di 1/1 di piena proprietà di un immobile ad uso ufficio ubicato nel Comune di Ascoli Piceno (AP) in Località Zona Industriale Campolungo – Viale Dei Mutilati Del Lavoro n° 1/E, posto al piano

secondo e composto da ingresso/saletta d'attesa, corridoio, quattro locali ad uso ufficio, disimpegno e bagno, con accesso dalla scala condominiale, oltre un piccolo locale ad uso fondaco posto al piano terra in prossimità dell'ingresso condominiale e di uno spazio esterno ad uso posto auto per una capienza di tre autovetture, il tutto individuato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio - Territorio, nel Comune di Ascoli Piceno, al Foglio 85 della particella 170, sub 61, Zona Censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 156 mq, rendita catastale Euro 1.008,38 ed al Foglio 85 della particella 170, sub 62, Zona Censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 37, superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 45,86.

Prezzo base d'asta: 146.000,00 € (Centoquarantaseimila/00).



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 48/2016 R.G.E.

Procedura promossa da:

CAF S.P.A.

(CESSIONARIA DI BCC PICENA)

contro



INTEGRAZIONE
ALL' ELABORATO PERITALE
depositato in data 05.03.2019

Esperto del Giudice:

GEOM. GIANNI IACOPONI

Contrada Marinuccia n. 7

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Telefono 335-6171457

gianni.iacoponi@pecgeometriap.it



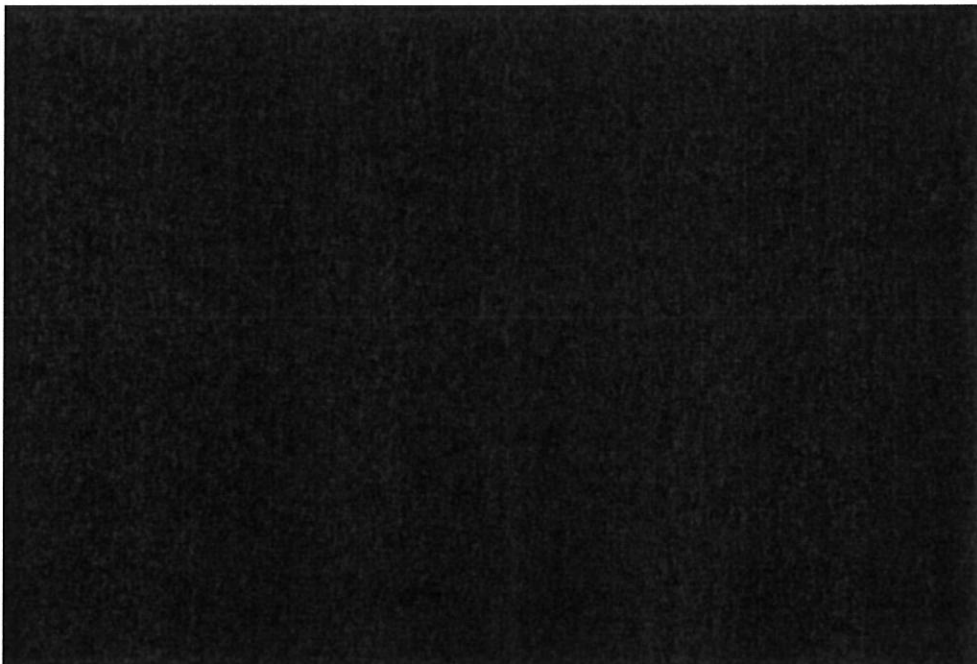
GENERALITA'

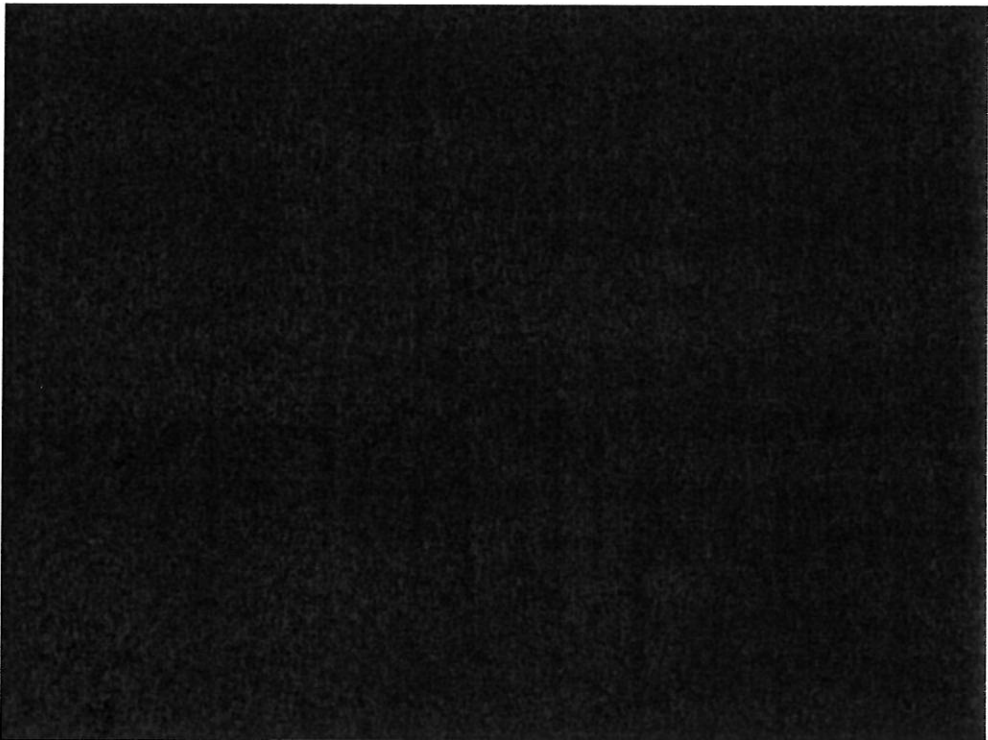
Premesso

- che in data 05.03.2019 il sottoscritto Geom. Gianni Iaconi, CTU nominato dal Giudice nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritta al n° **48** per l'anno **2016 R.G.E.**, depositava l'elaborato peritale con gli allegati;
- che in data 28 marzo 2019, l'avvocato Roberto Calabresi nell'interesse di BELVEDERE SPV S.R.L. presentava al sottoscritto, richiesta di integrazione della perizia tecnica;

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E RICHIESTE DI INTEGRAZIONE

Punto 1. Sulla scorta della perizia già depositata, l'immobile descritto nel LOTTO 1 risulta regolare dal punto di vista edilizio; 





Punto 4. Si precisa che l' immobile descritto nel LOTTO 1 risulta occupato ed è attualmente adibito a studio professionale [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Punto 5. Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

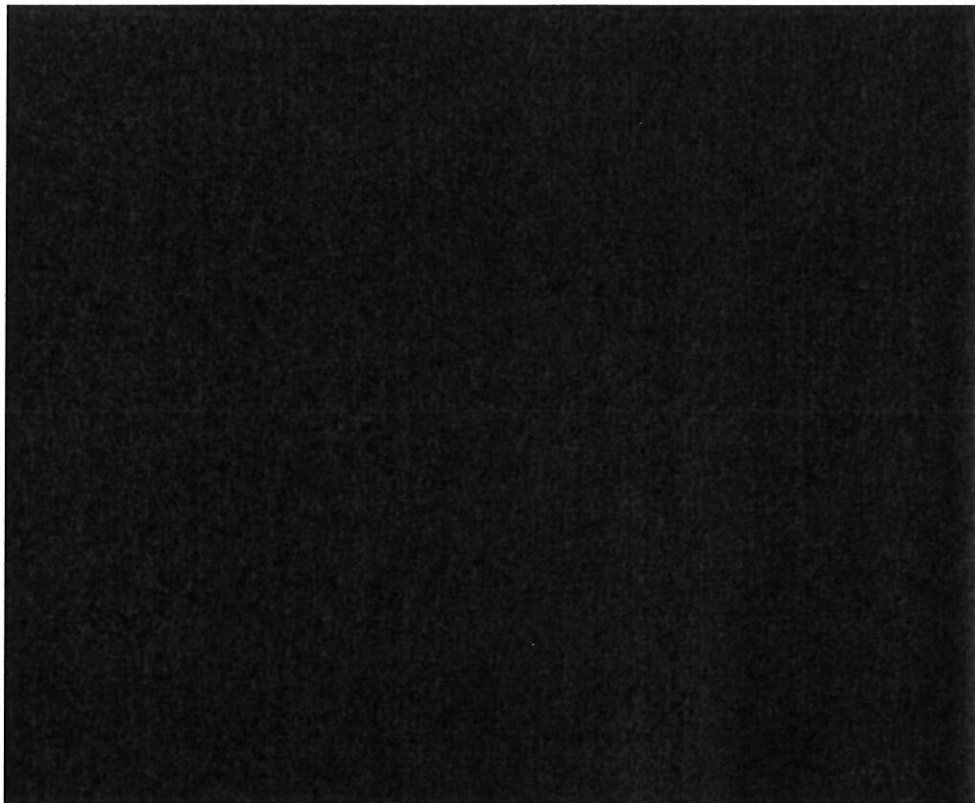
1. Ipoteca Volontaria Notaio Maria Enrica Silenzi del 23 agosto 2005, Rep. 304/168, iscritta il 24 agosto 2005 al n. 1842 di formalità, a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOCIETA' COOPERATIVA a responsabilità limitata – Castignano, codice fiscale 01465720447, domicilio ipotecario eletto Castignano, Via Galvani n. 1, [REDAZIONE]
[REDAZIONE] di Euro 200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 100.000,00 durata anni 15, colpisce immobili

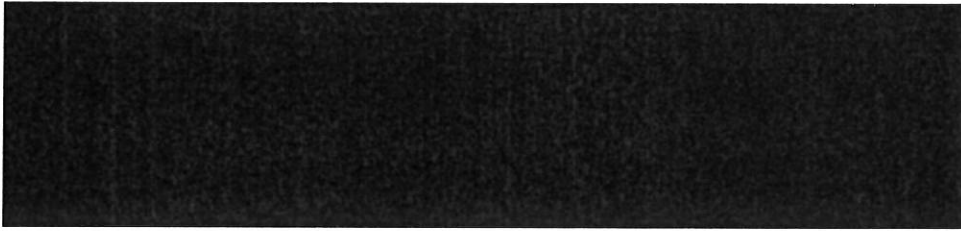


ASCOLI PICENO Foglio 107 particelle 25, 28 e 290;

2. Ipoteca Volontaria Notaio Nazzareno Cappelli del 18 giugno 2009, Rep. 107296, iscritta il 22 giugno 2009 al n. 1124 di formalità, a favore della Banca "TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A." , con sede a Teramo, [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Teramo, Corso San Giorgio n. 36, contro [REDACTED] [REDACTED] di Euro 130.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 65.000,00 durata anni 15, grava su immobile ASCOLI PICENO Foglio 85, Particelle 170/61 e 170/62;

Punto 6. Le planimetrie catastali del LOTTO 1 risultano conformi allo stato di fatto; [REDACTED]





Resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con Osservanza

San Benedetto del Tronto, lì 16 settembre 2019



