

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

*L'Esperto Stimatore
Geom. Andrea Neri*

Ascoli Piceno, lì 30 Ottobre 2021

*Neri geom. Andrea Studio: Ascoli Piceno, Via Amalfi n. 1/d - Tel. e Fax 0736/343574 E-mail andrea1960neri@gmail.com
PEC andrea.neri1@geopec.it Cod. fisc.: NRE NDR 60R08 A462P - Partita IVA 01063160442*

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro

LOTTO 1

PROSSIMA UDIENZA 03.12.2021

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P
mail: andrea1960neri@gmail.com
mail pec: andrea.neri1@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 28 Aprile 2021 il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n. 9).
- che in data 14.07.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.

La proprietà oggetto di esecuzione consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su otto u.i.u. ad uso ufficio site al piano primo e un piccolo magazzino (*saffitta*) sito al piano sesto sottotetto del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 12.05.2021 V. All. n. 3*):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

= Foglio 21 part 313 sub. 3, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

= Foglio 21 part 313 sub. 17 cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione, come sopra detto, consistono in nove u.i.u. autonome e poste nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 di San Benedetto del Tronto e precisamente otto unità immobiliari ad uso ufficio e una ad uso mazazzino. Considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche delle suddette unità immobiliari, si ritiene opportuno formare tre lotti così composti:

1. LOTTO 1

Tre unità immobiliari ad uso ufficio site al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

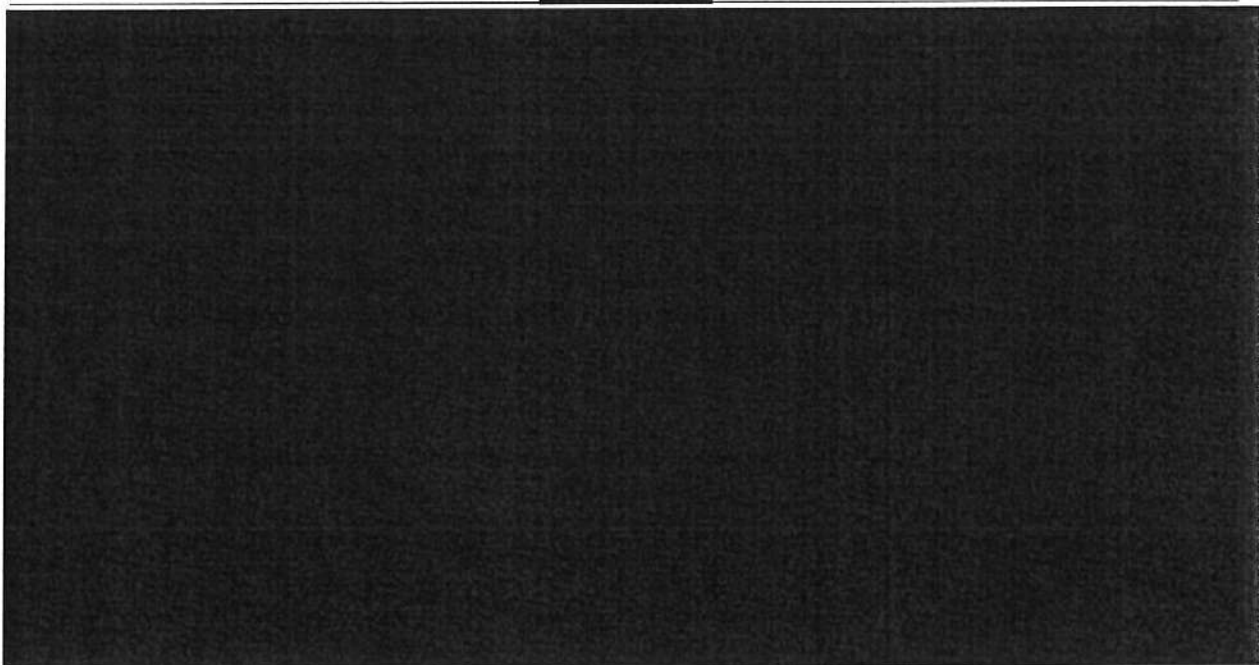
Foglio 21 part 313 sub. 4, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

2. LOTTO 2

Due unità immobiliari ad uso ufficio site al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

Foglio 21 part 313 sub. 17 cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;



DIVISIBILITA' DEI BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'esecutata risulta proprietaria dei diritti pari ad 1/3 della piena proprietà.

Visto lo stato dei luoghi, così come accertato nei sopralluoghi eseguiti, considerata la consistenza delle u.i.u. ed il loro più probabile valore di mercato, lo scrivente ritiene che gli immobile in esame siano comodamente divisibili, con modesti e inevitabili conguagli.

Come sopra specificato, vengono formati tre lotti costituiti tutti da u.i.u. autonome e confinanti.

La divisione non comporterà opere edili o impiantistiche:

Il più probabile valore di mercato dei diritti di 1/1 di piena proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione sono i seguenti:

LOTTO 1	u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. ■ sub.4 ■	€ 177.000,00
LOTTO 2	u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. ■ e sub. 17	€ 134.000,00

Considerato che il più probabile valore di mercato delle u.i.u. costituenti i tre lotti è pari ad € 470.000,00, la quota di spettanza della procedura sarà pari ad € 156.666,67.

Ne consegue quanto appresso indicato:

Nel caso in cui alla procedura fosse assegnato il LOTTO 1, la stessa dovrà versare un conguaglio di € 20.333,33;

Nel caso in cui alla procedura fosse assegnato il LOTTO 2, la stessa dovrà ricevere un conguaglio pari ad € 22.666,67

Visto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il LOTTO 2, costituito da due u.i.u., potrebbe essere separato in favore della procedura che dovrà ricevere un conguaglio pari ad € 22.666,67.

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti come sopra costituiti, si rimanda ai successivi elaborati peritali.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro
[REDACTED]

LOTTO N. 1

PROSSIMA UDIENZA 03.12.2021

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P
mail: andrea1960neri@gmail.com
mail pec: andrea.neri1@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 28 Aprile 2021 il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n. 9).
- che in data 14.07.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

INDICE

- 1 - premesse
- 2 - oggetto dell'accertamento
- 3 - attività peritali
- 4 - risposte ai quesiti formulati
- 5 - stima dell'immobile
- 6 - precisazioni
- 7 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 8 - allegati

□ 1-PREMESSE

Nell'udienza del 28 Aprile 2021 lo scrivente Geom. Andrea Neri veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 89/2020 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento:

RUBIDIO SPV SRL

contro
[REDACTED]

La proprietà oggetto di esecuzione compresa nel presente LOTTO 1, consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su tre unità immobiliare site nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 12.05.2021 V. All. n. 3*)

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto
[REDACTED]

- z Foglio 21 part 313 sub. 4, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 75, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;
- [REDACTED]

Le u.i.u. sopra descritta sono intestate catastalmente come segue:

[REDACTED]

□ 2-OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico allo scrivente di relazionare rispondendo ai quesiti che si allegano (*V. All. n. 9*)

□ 3. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il sottoscritto provvedeva a convocare le parti per il primo sopralluogo (*PEC del 25.06.2021 e Racc. AR del 26.06.2021 V. All. n. 1*) presso gli immobili di Via Calatafimi n. 44 di San Benedetto del Tronto per il giorno 14.07.2021 alle ore 10,00.

In tale data sono iniziate le operazioni peritali

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio provinciale, al fine di eseguire visure per accertare le consistenze e l'identificazione catastale della u.i.u. oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi, nonché l'ufficio Stato Civile dello stesso comune per ritirare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (*V. All. n.5*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto o comodato aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione (*vedi All. n.6*);
- Archivio Notarile di Ascoli Piceno al fine di ritirare copia dell'atto di acquisto della proprietà oggetto di esecuzione (*vedi All. n.6*);

□ **4. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI**

RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà che costituisce il LOTTO 1 consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su tre u.i.u. attualmente ad uso ufficio, site al piano primo del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP).

Il fabbricato, edificato negli anni 1968/1970, si sviluppa su sette piani fuori terra (*dal piano terra al piano 6°*) oltre ad un piano interrato serviti da due scale interne (*scala A e scala B*) dotate di ascensore ed ospita attività commerciali, appartamenti ed uffici.

Il fabbricato, sito in zona centrale del Comune di San Benedetto del Tronto, esternamente presenta il piano terra caratterizzato dalla presenza di tamponature rivestite con pannelli prefabbricati in metallo con aperture a vetrine a servizio di locali commerciali, il piano primo sui lati nord, sud e ovest interamente tamponato con finestre a nastro in metallo ed i piani superiori intonacati con ampie porzioni rivestite a mattoncini, i balconi sono delimitati da balaustre in metallo e parzialmente da parapetti in muratura.

Le tre unità immobiliari che compongono il presente LOTTO 1, sono attualmente destinate ad uso ufficio e sono poste al piano primo della scala "B" del palazzo condominiale descritto.

Descrizione dell'u.i.u. distinta al foglio 21 part. 313 sub. 3

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo vano ingresso che disimpegna due locali ed un bagno, con altezze interne variabili da ml. 2,77 a ml. 2,78. Le rifiniture versano in un scadente stato di conservazione, con pavimenti in laminato, porte in legno tamburato, infissi in alluminio datati, pareti intonacate e tinteggiate con presenza di zone che appaiono oggetto di interventi di manutenzione non terminati. Il bagno, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di tazza, bidet e lavabo, con presenza di una doccia a parete, aperta e priva di scarico. L'unità immobiliare non è attualmente allacciata alle pubbliche utenze e, per tale motivo, non è stato verificato il funzionamento degli impianti tecnologici presenti che risultano datati. All'interno, alla data del sopralluogo, erano presenti materiali edili di vario genere. Nel complesso l'unità immobiliare versa in uno scadente stato di conservazione e manutenzione



In merito all'impiantistica delle u.i.u. descritte si riferisce quanto segue:

Gli impianti tecnologici presenti nelle u.i.u. in esame, risultano in parte datati e, in alcuni casi, non rispondente alle vigenti normative di settore. Per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente al fine di accertare la rispondenza della stessa alle vigenti norme di settore e, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

RISPOSTA AL QUESITO 1a

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda (SEL) comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

LOTTO 1

Subalterno 4, Ufficio SEL mq. 74,20 circa

Il subalterno 4 confina con proprietà condominiali e proprietà su due lati;

I dati catastali sono rispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Sono state riscontrate delle difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento (*modeste difformità nell'indicazione delle altezze interne nei tre sub. e modifiche nella distribuzione interna del subalterno 5*), per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 1b

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Al fine di rispondere al presente quesito si rimanda a quanto detto nel Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali, trasmesso allo scrivente (a mezzo PEC 29.10.2021 ore 23,14) dalla Società Amministratrice del Condominio (*Vedi All. n. 7*).

Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda inoltre all'atto di acquisto della proprietà oggetto di esecuzione avvenuto in forza di Rogito Notaio Andrea Castelnuovo del 05.12.1972 rep n. 10844/2120 (*Vedi All. n. 6*).

RISPOSTA AL QUESITO 1d

In seguito a richiesta di informazioni inoltrata dallo scrivente alla società Amministratrice del Condominio "Sim Amministrazioni srl", la stessa con successive PEC del 29.10.2021 e del 30.10.2021, ha dichiarato che "non ci sono spese straordinarie deliberate" (PEC del 30.10.2021) ed ha trasmesso allo scrivente la seguente documentazione (*Vedi All. n.7*):

- regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- un prospetto delle tabelle millesimali del fabbricato ove, per le u.i.u. del presente LOTTO 1 risulta:

Subalterno 4 Tab. A Propr. Gen.21 mill. Tab. B Scale 22,50 mill. Tab. C Ascens. 17 mill.

Nel prospetto delle tabelle millesimali, al quale si rimanda, sono riportati inoltre le altre tabelle utilizzate per l'amministrazione del condominio (*Vedi All. n.7*)

- schede riferite alle singole u.i.u. oggetto di esecuzione con indicata *“la situazione rateale Condominio Moretti”* dell' *“Esercizio 2021/2022”*, con riportate l'entità delle spese in capo agli affittuari ed ai proprietari delle u.i.u. in esame. Dalle stesse risulta quanto segue:
in capo affittuario sub. 4 dovuto €. 211,06 di cui rate scadute €. 105,51

dalla scheda riferita a quanto dovuto dai proprietari, fra le quali quelle di competenza dell'esecutata per 1/3, si desume che il dovuto è pari ad €. 1.163,68 di cui rate scadute €. 598,7. Tali spese sono riferite a quanto dovuto dai proprietari anche per altre u.i.u. non comprese nel presente LOTTO 1 oltre che per quanto dovuto per il subalterno 3 non locato.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

L'area ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al Piano Regolatore Generale vigente nel comune San Benedetto del T. ricade in zona denominata A2- centro normata dall'art. 28 – Zone Storiche delle NTA

RISPOSTA AL QUESITO 1f

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di San Benedetto del Tronto (V. All. n. 5) si evince che la Signora Iacono Luciana ha contratto matrimonio con il Signor Polimeno Salvatore a S. Benedetto del Tronto in data 22.10.1978 scegliendo il regime della separazione dei beni. Nello stesso certificato viene detto che i coniugi *“hanno stipulato convenzione di costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi dell'art. 167 e seguenti del Codice Civile”*. Sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile allegata alla presente procedura, il fondo patrimoniale è stato costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717, (trascritto in Ascoli Piceno il 23.11.1992 n. 7613/5654) e lo stesso grava sulla proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si evidenzia che, con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004 è stata dichiarata *“l'inefficacia nei confronti della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra meglio descritto.”* (Annotazione n. 7353/931 del 03.11.2020)

I diritti di proprietà pari ad 1/3 sugli immobili oggetto di esecuzione sono stati acquistati dall'esecutata con Rogito Castelnuovo del 05.12.1972

Visto quanto sopra esposto, i diritti di 1/3 di piena proprietà oggetto di esecuzione:

- **non fanno parte della comunione dei beni;**
- **fanno parte del fondo patrimoniale costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza, trasmessa a mezzo PEC il 25.06.2021, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto ed assunta al protocollo n. 43791 del 28.06.2021 (vedi All. n. 5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, con hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (vedi All. n. 5).

- **Permesso di Costruzione n. 821 del 31.08.1968** concernente la costruzione di *“un fabbricato ad appartamenti di civile abitazione-uffici e negozi in San Benedetto del Tronto Via Calatafimi”* rilasciato ai [REDACTED]
- **Autorizzazione Edilizia prot. n. 14510 del 10.11.1972**, concernenti *“le varianti da apportare al cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione del fabbricato sito in Via Calatafimi”*. rilasciata ai [REDACTED]
- **Dichiarazione di abitabilità del 13.11.1978** rilasciata dal Sindaco di San Benedetto del

Tronto per "il fabbricato di nuova costruzione – l'ampliamento – la sopraelevazione della ditta.....sito in Via Calatafimi è abitabile dal 20.06.1972"


- **Autorizzazione in sanatoria n. 7579 del 26.09.1987**, riferimenti nn. da 677 a 681, rilasciata ai sensi della Legge 47/85 concernente "modifiche estetiche – 1° Piano fabbricato sito in Via Calatafimi", rilasciata alla [REDACTED]. Alla pratica di condono è allegata denuncia di variazione catastale presentata il 09.02.1987 prot. n. 567 che coinvolge otto u.i.u. ad uso ufficio, distinte al foglio 21 part. 313 sub. 2-3-4-5-16-17-18-19 e, le relative planimetrie di accatastamento costituiscono i grafici di cui alla presente autorizzazione in sanatoria.
- **Attestazione di abitabilità prot. n. 17612 del 10.04.2012** avente per oggetto "attestazione sulla richiesta di agibilità a seguito del silenzio dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 25, comma 4, del DPR 6 Giugno 2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni" relativa a : N. 8 Uffici piano primo – facenti parte di maggior fabbricato di civile abitazione. Indirizzo: Via Calatafimi n. 44; dati catastali: foglio 21 mappale 313 subalterni 2-3-4-5-16-17-18-19; titolo abilitante : Concessione edilizia in sanatoria n.ri 677-678-679-680-681 del 26.05.1987" a seguito di richiesta della [REDACTED]

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- **Ufficio Subalterno 4**

Non si riscontrano difformità edilizie ad eccezione dell'indicazione dell'altezza interna che viene indicata nei grafici allegati all'autorizzazione a sanatoria (*planimetrie di accatastamento*) pari a ml. 2,80 mentre in loco risulta pari a ml. 2,78;



RISPOSTA AL QUESITO N. 3
STATO DI POSSESSO

Per quanto riscontrabile alle date dei sopralluoghi tutti gli uffici erano occupati da varie persone che vi svolgevano le loro attività, ad eccezione del subalterno 3 che risultava libero.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti le proprietà oggetto di esecuzione, chi scrive ha provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto a mezzo mail del 21.09.2021 e con successiva mail di sollecito del 22.10.2021 (V. All. n. 6).

- L'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto ha risposto con nota trasmessa a mezzo mail il 02.11.2021 (V. All. n. 6), allegando alla stessa quattro contratti di locazione, fra cui uno riferito al subalterno 5 compreso nel presente LOTTO 1. Con tale mail l'Agenzia delle Entrate non ha trasmesso allo scrivente il contratto di locazione del sub. 4, che invece, come appresso detto, è stato fornito allo scrivente dal Custode Dott. Tonelli.

In precedenza infatti, il Custode dei beni pignorati, Dott. Tonelli Francesco, con mail del 05.10.2021 (V. All. n. 6),, trasmetteva allo scrivente n. 7 contratti di affitto fra cui quelli riferiti alle u.i.u. comprese nel presente LOTTI 1 e censite con il sub. 4 ed il sub. 5 il cui contenuto si riporta sinteticamente appresso:

- **Contratto di locazione del subalterno 4:**

Contratto di locazione ad uso commerciale del 1 Aprile 1985, registrato a San Benedetto del Tronto il 3 aprile 1985 al n. 1146 serie 3°, con il quale la Signora Iacono Luigia, affitta al conduttore Lanni Enio (SIAE) l'immobile "sito in San Benedetto del Tronto - Via Calatafimi, 44 - scala b - int. composto di due stanze, bagno, ingresso". I locali "si concedono per il solo uso di ufficio", avrà "la durata di anni sei, con inizio dal 1° Aprile 1985. Il prezzo della locazione annuale è stabilito in £.3.960.000 da pagarsi in rate mensili anticipate di £. 330.000. Contattato telefonicamente il funzionario della SIAE, conduttore dell'immobile, lo stesso ha riferito che attualmente il canone di locazione mensile è pari ad €. 350,00, trasmettendo allo scrivente a mezzo mail la ricevuta di pagamento del canone di Maggio 2021 (V. All. n. 6).



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli ed oneri di natura condominiale *(solo in quanto trascritti)*

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità

- Esistenza di diritti demaniali *(diritti di superficie o servitù pubbliche)* o di usi civici

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non esiste provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Esiste convenzione di costituzione di Fondo Patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti del codice civile costituito in forza di Rogito del Notaio Alfonso Rossi del 09.11.1992 rep. n. 41717 *(trascritto in Ascoli Piceno il 23.11.1992 n. 7613/5654)*, gravante fra l'altro sulle u.i.u. che costituiscono il presente LOTTO 1. *(V. relazione notarile e estratto per sunto atto di matrimonio All. n. 5)*. Come indicato nell'estratto per sunto dell'atto di matrimonio si evidenzia inoltre che, l'esecutata e il proprio coniuge "con dichiarazione inserita nel controscritto atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" *(V.All. n. 5)*.

• Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Sergio Cappelli richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a €. 4.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

- Nota di trascrizione n. 5873/4773 del 27.12.1972

Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Castelnuovo del 05.12.1972 in forza del quale la [redacted] ha acquistato i diritti di 1/3 di proprietà sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dai signori [redacted]

• **Nota di trascrizione n. 7613/5654 del 23.11.1992**

Costituzione di Fondo Patrimoniale a Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717, gravante fra l'altro sulle u.i.u. di cui al presente Lotto.

A Favore [redacted]

Contro [redacted]

A margine della presente nota e trascritta la seguente Annotazione

Annotazione n. 7353/931 del 03.11.2020. Inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Chieti il 24.03.2004, rep. n. 2565. *Nel quadro "D" si rileva che viene dichiarata l'inefficacia nei confronti della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra meglio descritto."*

• **Nota di iscrizione n. 464/50 del 30.01.2014**

Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (riferita a quella iscritta in data 01.02.1994 al n. 84 RP) emesso dal Tribunale di Chieti il 28.01.1994 rep. n. 105 per complessivi €. 1.549.370,70 (capitale €. 1.099.191,48).

A Favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma

Contro [redacted]

• **Nota di Trascrizione n. 7406/5476 del 04.11.2020**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno il 14.10.2020 rep. n. 1729

A Favore RUBIDIO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV)

Contro [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

5.STIMA DELLA PROPRIETA'

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato delle u.i.u. in esame, 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 e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site nello stesso fabbricato in cui insistono le u.i.u. oggetto di esecuzione e precisamente:

Comparabile A – u.i.u. sita al piano 4[^] dello stesso fabbricato ove insistono le u.i.u. oggetto di esecuzione in Via Calatafimi n. 44 del Comune di S. Benedetto del T., distinto al foglio 21part. 313 sub. 25, Rogito Notaio Flavia de Felice del 18.01.2019 rep. n. 27604

Comparabile B – u.i.u. sita al piano 3[^] dello stesso fabbricato ove insistono le u.i.u. oggetto di esecuzione in Via Calatafimi n. 44 del Comune di S. Benedetto del T., distinto al foglio 21part. 313 sub. 9, Rogito Notaio De Berardinis Alessandra del 19.06.2019 rep. n. 1096

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le

loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che sono risultate pari a

- Foglio 21 part 313 sub. 4 € 85.000

SOMMANO € 219.000,00 (Euro Duecentodiciannovemila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il 10% del totale;
 - b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;
 - c) abbattimento per lo stato di possesso:
visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso delle u.i.u. oggetto di esecuzione si decurterà il 4% del totale.
 - d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria e per le variazioni catastali, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il 5% del totale.
 - e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione
 - f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione
- Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 19 %.

Valore del LOTTO 1

€ 219.000,00 – 19,00 % =Euro 177.390,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' € 59.130,00

A CIFRA TONDA € 59.000,00 (Euro Cinquantanovemila/00)

6. PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Le proprietà in esame alla data dei sopralluoghi risultavano arredate e, in esse si svolgevano le normali attività, con conseguenti problematiche nell'esecuzione dei rilievi.
- Le destinazioni che lo scrivente ha indicato nella tavola grafica allegata, sono quelle attualmente autorizzate da un punto di vista edilizio e riportate nelle visure catastali
- Gli accertamenti sulle conformità edilizie/urbanistiche sono state limitate alle u.i.u. oggetto di esecuzione e non hanno interessato l'involucro edilizio del fabbricato condominiale e le sue parti comuni

Si precisa inoltre quanto segue:

Lo scrivente, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi

riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere di ripristino da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, detratte dal valore di stima, sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di San Benedetto del Tronto

□ .DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA LOTTO 1

diritti di 1/3 di piena proprietà su tre u.i.u. attualmente ad uso ufficio, site al piano primo del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP). Il fabbricato, sito nella zona centrale della città, edificato negli anni 1968/1970, si sviluppa su sette piani fuori terra oltre ad un piano interrato serviti da due scale interne (*scala A e scala B*) dotate di ascensore ed ospita attività commerciali, appartamenti ed uffici. Le tre unità immobiliari che compongono il presente LOTTO 1, sono poste al piano primo della scala "B" del palazzo condominiale descritto.

Descrizione dell'u.i.u. distinta al foglio 21 part. 313 sub. 4

L'unità immobiliare di superficie esterna lorda pari a mq. 74,20 circa, è costituita da un ampio vano ingresso che disimpegna due locali ed un bagno con altezze interne pari a ml. 2,78. Le rifiniture versano in un mediocre stato di conservazione, con presenza di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in alluminio datati, pareti intonacate e tinteggiate. E' presente impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con porzioni che si sviluppano su canaline a vista. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne a pompa di calore. Nel complesso detta u.i.u. versa in un mediocre stato di conservazione e manutenzione e risulta locata in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato a San Benedetto del Tronto il 03.04.1985 al n. 1146 serie 3°, ad uso ufficio per la durata di anni sei, con inizio dal 01.04.1985. Prezzo della locazione annuale Lire.3.960.000. Sulla base di quanto fornito dal conduttore il canone mensile attuale è pari ad €. 350,00 mensili.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) in tutte e tre le u.i.u. si riscontrano una minore altezza interna, autorizzata pari a ml. 2,80 mentre in loco risulta variabile da ml. 2,75 a ml. 2,78
- b) diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata nel subalterno 5

Le opere difformi di cui al punto b) risultano sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto a) ha comportato la presenza di altezze interne minori di quella autorizzata che era pari a ml. 2,80 e minori di quella prevista dal comma 6 dell'art. 79 del REC vigente pari a ml. 3,00.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene che, le u.i.u. in esame, non rispettano i requisiti minimi relativi al dimensionamento dei locali ad uso ufficio di cui all'art. 79 del REC. In merito a quanto detto si precisa che vengono sempre fatte salve diverse valutazioni, decisioni o interpretazioni, che il SUE del comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere in fase di istruttoria della richiesta di accertamento di conformità che, il futuro acquirente dovrà presentare per regolarizzare le opere difformi. In questa fase, il SUE del Comune, potrebbe ritenere applicabili le tolleranze costruttive e quindi consentire la destinazione ad ufficio in tutti i locali che presentano altezze variate ma comprese nelle tolleranze previste dall'art. 34/bis del DPR 380/2001.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue: Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

= Foglio 21 part 313 sub. 4, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Tot. mq. 75, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

**PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'
€ 59.000,00 (Euro Cinquantanovemila/00)**

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.

Con osservanza

*L'Esperto stimatore
Geom. Andrea Neri*

Ascoli Piceno li 02 Novembre 2021

□ **8. Allegati:**

1-lettere di convocazione e relative ricevute

2-verbali dei sopralluoghi

3-documentazione catastale

4-documentazione fotografica

5-documentazione fornita dal Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi) e settore Stato Civile (estratto per sunto atto di matrimonio)

6-documentazione fornita dal Custode dei beni Pignorati (contratti di affitto), documentazione richiesta e ritirata all'Agenzia delle Entrate di san Benedetto del Tronto (ricerca eventuali contratti di affitto/comodato), atto di provenienza della proprietà oggetto di esecuzione ritirato dall'Archivio Notarile di Ascoli Piceno

7- Documentazione fornita dalla società Amministratrice del Condominio

8-planimetrie delle unità immobiliari urbane -tavola grafica

9- quesiti ai quali l'Esperto stimatore è stato chiamato a rispondere

10-attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro

LOTTO 2

ELABORATO PERITALE

*L'Esperto Stimatore
Geom. Andrea Neri*

Ascoli Piceno, li 30 Ottobre 2021

*Neri geom. Andrea Studio: Ascoli Piceno, Via Amalfi n. 1/d - Tel. e Fax 0736/343574 E-mail andrea1960neri@gmail.com
PEC andrea.neri1@geopec.it Cod. fisc.: NRE NDR 60R08 A462P - Partita IVA 01063160442*

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro

LOTTO 2

PROSSIMA UDIENZA 03.12.2021

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P
mail: andrea1960neri@gmail.com
mail pec: andrea.neri1@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 28 Aprile 2021 il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n. 9).
- che in data 14.07.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.

La proprietà oggetto di esecuzione consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su otto u.i.u. ad uso ufficio site al piano primo e un piccolo magazzino (*soffitta*) sito al piano sesto sottotetto del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 12.05.2021 V. All. n. 3*):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

[REDACTED]

2

[REDACTED]

[REDACTED]

z Foglio 21 part 313 sub. 17 cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita € 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

[REDACTED]

Le u.i.u. sopra descritta sono intestate catastalmente come segue:

[REDACTED]

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione, come sopra detto, consistono in nove u.i.u. autonome e poste nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 di San Benedetto del Tronto e precisamente otto unità immobiliari ad uso ufficio e una ad uso mazazzino. Considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche delle suddette unità immobiliari, si ritiene opportuno formare tre lotti così composti:

1. LOTTO 1

Tre unità immobiliari ad uso ufficio site al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

[REDACTED]

Foglio 21 part 313 sub. 4, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita € 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

[REDACTED]

2. LOTTO 2

Due unità immobiliari ad uso ufficio site al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

[REDACTED]

Foglio 21 part 313 sub. 17 cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita € 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

[REDACTED]

[REDACTED]

DIVISIBILITA' DEI BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'esecutata risulta proprietaria dei diritti pari ad 1/3 della piena proprietà.

Visto lo stato dei luoghi, così come accertato nei sopralluoghi eseguiti, considerata la consistenza delle u.i.u. ed il loro più probabile valore di mercato, lo scrivente ritiene che gli immobile in esame siano comodamente divisibili, con modesti e inevitabili conguagli.

Come sopra specificato, vengono formati tre lotti costituiti tutti da u.i.u. autonome e confinanti.

La divisione non comporterà opere edili o impiantistiche:

Il più probabile valore di mercato dei diritti di 1/1 di piena proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione sono i seguenti:

LOTTO 1	u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. [REDACTED] sub.4 [REDACTED]	€. 177.000,00
LOTTO 2	u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. [REDACTED] sub. 17	€. 134.000,00

Considerato che il più probabile valore di mercato delle u.i.u. costituenti i tre lotti è pari ad €.470.000,00, la quota di spettanza della procedura sarà pari ad €. 156.666,67.

Ne consegue quanto appresso indicato:

Nel caso in cui alla procedura fosse assegnato il LOTTO 1, la stessa dovrà versare un conguaglio di €. 20.333,33;

Nel caso in cui alla procedura fosse assegnato il LOTTO 2, la stessa dovrà ricevere un conguaglio pari ad €. 22.666,67

Visto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il LOTTO 2, costituito da due u.i.u., potrebbe essere separato in favore della procedura che dovrà ricevere un conguaglio pari ad €. 22.666,67.

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti come sopra costituiti, si rimanda ai successivi elaborati peritali.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 89/2020 promossa da
RUBIDIO SPV SRL
contro

LOTTO N. 2

PROSSIMA UDIENZA 03.12.2021

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P
mail: andrea1960neri@gmail.com
mail pec: andrea.neri1@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 28 Aprile 2021 il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n. 9).
- che in data 14.07.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

INDICE

- 1 - premesse
- 2 - oggetto dell'accertamento
- 3 - attività peritali
- 4 - risposte ai quesiti formulati
- 5 - stima dell'immobile
- 6 - precisazioni

5

- 7 – descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 8 - allegati

1-PREMESSE

Nell'udienza del 28 Aprile 2021 lo scrivente Geom. Andrea Neri veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 89/2020 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento:

RUBIDIO SPV SRL

contro

La proprietà oggetto di esecuzione compresa nel presente LOTTO 2, consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su due unità immobiliare site nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 12.05.2021 V. All. n. 3*)

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

Foglio 21 part 313 sub. 17 cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Tot. Mq. 71,00, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

Le u.i.u. sopra descritta sono intestate catastalmente come segue:

2-OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico allo scrivente di relazionare rispondendo ai quesiti che si allegano (*V. All. n. 9*)

3. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il sottoscritto provvedeva a convocare le parti per il primo sopralluogo (*PEC del 25.06.2021 e Racc. AR del 26.06.2021 V. All. n. 1*) presso gli immobili di Via Calatafimi n. 44 di San Benedetto del Tronto per il giorno 14.07.2021 alle ore 10,00.

In tale data sono iniziate le operazioni peritali

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio provinciale, al fine di eseguire visure per accertare le consistenze e l'identificazione catastale della u.i.u. oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi, nonché l'ufficio Stato Civile dello stesso comune per ritirare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (*V. All. n.5*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto o comodato aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione (*vedi All. n.6*);
- Archivio Notarile di Ascoli Piceno al fine di ritirare copia dell'atto di acquisto della proprietà oggetto di esecuzione (*vedi All. n.6*);

□ 4. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà che costituisce il LOTTO 2 consiste nei diritti di 1/3 di piena proprietà su due u.i.u. attualmente ad uso ufficio, site al piano primo del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP).

Il fabbricato, edificato negli anni 1968/1970, si sviluppa su sette piani fuori terra (dal piano terra al piano 6[^]) oltre ad un piano interrato serviti da due scale interne (scala A e scala B) dotate di ascensore ed ospita attività commerciali, appartamenti ed uffici.

Il fabbricato, sito in zona centrale della città, esternamente presenta il piano terra caratterizzato dalla presenza di tamponature rivestite con pannelli prefabbricati in metallo con aperture a vetrine a servizio di locali commerciali, il piano primo sui lati nord, sud e ovest interamente tamponato con finestre a nastro in metallo ed i piani superiori intonacati con ampie porzioni rivestite a mattoncini, i balconi sono delimitati da balaustre in metallo e parzialmente da parapetti in muratura.

Le due unità immobiliari che compongono il presente LOTTO 2, sono attualmente destinate ad uso ufficio e sono poste al piano primo della scala "A" del palazzo condominiale descritto.

Descrizione dell'u.i.u. distinta al foglio 21 part. 313 sub. 17

L'unità immobiliare dispone di due accessi dal corridoio condominiale ed è costituita da un vano ingresso, un bagno e tre locali, con altezze interne variabili da ml. 2,74 a ml. 2,79. Le rifiniture dei locali in esame versano in un buono stato di conservazione, con presenza di pavimentazioni in parquet e ceramica nel bagno, porte in legno tamburato e laccate di colore bianco, infissi in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia aperta. E' presente impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con modestissime porzioni che si sviluppano su canaline esterne a vista. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne a pompa di calore. Nel complesso detta u.i.u. versa in un buono stato di conservazione e manutenzione

In merito all'impiantistica delle u.i.u. descritte si riferisce quanto segue:

Gli impianti tecnologici presenti nelle u.i.u. in esame, risultano in parte datati e, in alcuni casi, non si è certi della loro rispondenza alle vigenti normative di settore. Per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente ed, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

RISPOSTA AL QUESITO 1a

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda (SEL) comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

LOTTO 2

Subalterno 17, Ufficio

SEL mq. 69,50 circa

Il subalterno 17 confina con proprietà condominiali e proprietà [redacted] su due lati;
Sono state riscontrate delle difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento (modeste difformità nell'indicazione delle altezze interne nei tre sub. e diversa distribuzione interna del subalterno 17), per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 1b

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Al fine di rispondere al presente quesito si rimanda a quanto detto nel Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali, trasmesso allo scrivente (a mezzo PEC 29.10.2021 ore 23,14) dalla Società Amministratrice del Condominio (Vedi All. n. 7).

Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda inoltre all'atto di acquisto della proprietà oggetto di esecuzione avvenuto in forza di Rogito Notaio Andrea Castelnuovo del 05.12.1972 rep n. 10844/2120 (Vedi All. n. 6).

RISPOSTA AL QUESITO 1d

In seguito a richiesta di informazioni inoltrata dallo scrivente alla società Amministratrice del Condominio "Sim Amministrazioni srl", la stessa con successive PEC del 29.10.2021 e del 30.10.2021, ha dichiarato che "non ci sono spese straordinarie deliberate" (PEC del 30.10.2021) ed ha trasmesso allo scrivente la seguente documentazione (Vedi All. n.7) :

- regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- un prospetto delle tabelle millesimali del fabbricato ove, per le u.i.u. del presente LOTTO 2 risulta:

[redacted]
Subalterno 17 Tab. A Propr. Gen. 23 mill. Tab. B Scale 22,00 mill. Tab. C Ascens. 17 mill.

Nel prospetto delle tabelle millesimali, al quale si rimanda, sono riportati inoltre le altre tabelle utilizzate per l'amministrazione del condominio (Vedi All. n.7)

- schede riferite alle singole u.i.u. oggetto di esecuzione con indicata "la situazione rateale Condominio Moretti" dell' "Esercizio 2021/2022", con riportate l'entità delle spese in capo agli affittuari ed ai proprietari delle u.i.u. in esame. Dalle stesse risulta quanto segue:

in capo affittuario interno 1 scala A, condotto da LB Brows & Lashes (sub. 16)

dovuto €. 624,88 di cui rate scadute €. 540,13

in capo affittuario interno 2 scala A, condotto da Avv. Troli (sub. 17)

dovuto €. 576,96 di cui rate scadute €. 463,91

Dalla scheda riferita a quanto dovuto dai proprietari, fra le quali quelle di competenza dell'esecutata per 1/3, si desume che il dovuto è pari ad €. 1.163,68 di cui rate scadute €. 598,7. Tali spese sono riferite a quanto dovuto dai proprietari anche per altre u.i.u. non comprese nel presente LOTTO 2.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

L'area ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al Piano Regolatore Generale vigente nel comune San Benedetto del T. ricade in zona denominata A2- centro normata dall'art. 28 – Zone Storiche delle NTA

RISPOSTA AL QUESITO 1f

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di San Benedetto del Tronto (V. All. n. 5) si evince che [redacted] ha contratto matrimonio [redacted]

[redacted] scegliendo il regime della

separazione dei beni. Nello stesso certificato viene detto che i coniugi *“hanno stipulato convenzione di costituzione di FONDO PATRIMONIALE ai sensi dell’art. 167 e seguenti del Codice Civile”*. Sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile allegata alla presente procedura, il fondo patrimoniale è stato costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717, (trascritto in Ascoli Piceno il 23.11.1992 n. 7613/5654) e lo stesso grava sulla proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si evidenzia che, con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004 è stata dichiarata *“l’inefficacia nei confronti della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO dell’atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra meglio descritto.”* (Annotazione n. 7353/931 del 03.11.2020)

I diritti di proprietà pari ad 1/3 sugli immobili oggetto di esecuzione sono stati acquistati dall’esecutata con Rogito Castelnuovo del 05.12.1972

Visto quanto sopra esposto, i diritti di 1/3 di piena proprietà oggetto di esecuzione:

- non fanno parte della comunione dei beni;

- fanno parte del fondo patrimoniale costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza, trasmessa a mezzo PEC il 25.06.2021, allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto ed assunta al protocollo n. 43791 del 28.06.2021 (vedi All. n. 5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l’Edilizia, con hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (vedi All. n. 5).

- **Permesso di Costruzione n. 821 del 31.08.1968** concernente la costruzione di *“un fabbricato ad appartamenti di civile abitazione-uffici e negozi in San Benedetto del Tronto Via Calatafimi”* rilasciato ai [REDACTED]
- **Autorizzazione Edilizia prot. n. 14510 del 10.11.1972**, concernenti *“le varianti da apportare al cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione del fabbricato sito in Via Calatafimi”*. rilasciata ai [REDACTED]
- **Dichiarazione di abitabilità del 13.11.1978** rilasciata dal Sindaco di San Benedetto del Tronto per *“il fabbricato di nuova costruzione – l’ampliamento – la sopraelevazione della ditta.....sito in Via Calatafimi è abitabile dal 20.06.1972”*
- **Autorizzazione in sanatoria n. 7579 del 26.09.1987**, riferimenti nn. da 677 a 681, rilasciata ai sensi della Legge 47/85 concernente *“modifiche estetiche – 1° Piano fabbricato sito in Via Calatafimi”*, rilasciata alla [REDACTED]. Alla pratica di condono è allegata denuncia di variazione catastale presentata il 09.02.1987 prot. n. 567 che coinvolge otto u.i.u. ad uso ufficio, distinte al foglio 21 part. 313 sub. 2-3-4-5-16-17-18-19 e, le relative planimetrie di accatastamento costituiscono i grafici di cui alla presente autorizzazione in sanatoria.
- **Attestazione di abitabilità prot. n. 17612 del 10.04.2012** avente per oggetto *“attestazione sulla richiesta di agibilità a seguito del silenzio dell’Amministrazione Comunale ai sensi dell’art. 25, comma 4, del DPR 6 Giugno 2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni” relativa a : N. 8 Uffici piano primo – facenti parte di maggior fabbricato di civile abitazione. Indirizzo: Via Calatafimi n. 44; dati catastali: foglio 21 mappale 313 subalterni 2-3-4-5-16-17-18-19; titolo abilitante : Concessione edilizia in sanatoria n.ri 677-678-679-680-681 del 26.05.1987”* a seguito di richiesta della [REDACTED]

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

LOTTO 2
[REDACTED]**• Ufficio Subalterno 17**

Diversa distribuzione degli spazi interni e minore altezza interna indicata, nei grafici allegati all'autorizzazione a sanatoria (*planimetrie di accatastamento*), pari a ml. 2,80 mentre in loco risulta variabile da ml. 2,74 a ml. 2,79;

Le opere difformi riscontrate nel sub. 17 e relative alla diversa distribuzione degli spazi interni risultano sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

In merito alle difformità riscontrate in tutte e due le u.i.u. e relative alle minori altezze interne, si relaziona quanto segue:

la destinazione ad ufficio, conseguente all'autorizzazione in sanatoria n. 7579 del 26.09.1987 (*condono edilizio ai sensi della Legge 47/85*) ed alla successiva attestazione di abitabilità prot. n. 17612 del 10.04.2012, in base alle planimetrie di accatastamento allegate al suddetto condono edilizio è stata autorizzata con altezze interne dei locali pari a ml. 2,80.

Il comma 6 dell'art. 79 del REC vigente prevede che *"l'altezza media dei locali abitabili negli edifici residenziali (individuali e collettivi) non deve essere inferiore a metri 2,70, in tutti gli altri edifici e comunque in tutti i locali adibiti ad attività commerciale e/o produttive, non deve essere inferiore a metri 3,00"*

Vista la norma sopra richiamata, a parere dello scrivente, l'altezza minore pari a ml. 2,80, autorizzata con la pratica di condono edilizio (*nonché conforme a quella indicata nei grafici allegati al Permesso di Costruzione n. 821 del 31.08.1968*), poteva e doveva essere mantenuta al fine di non entrare in contrasto con quanto previsto dal richiamato art. 79 del REC.

Per i motivi sopra esposti, lo scrivente ritiene che, le u.i.u. in esame, non rispettano i requisiti minimi relativi al dimensionamento dei locali ad uso ufficio di cui all'art. 79 del REC e, per tale motivo, l'unica destinazione attualmente ammissibile è quella di civile abitazione.

In merito a quanto detto lo scrivente precisa che vengono sempre fatte salve diverse valutazioni, decisioni o interpretazioni, che il SUE del comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere in fase di istruttoria della richiesta di accertamento di conformità che, il futuro acquirente, a propria cura e spese, dovrà presentare per regolarizzare le opere difformi sopra descritte. In questa fase, il SUE del Comune, potrebbe ritenere applicabili le tolleranze costruttive e quindi consentire la destinazione ad ufficio in tutti i locali che presentano altezze variate ma comprese nelle tolleranze previste dall'art. 34/bis del DPR 380/2001.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3**STATO DI POSSESSO**

Per quanto riscontrabile alle date dei sopralluoghi tutti gli uffici erano occupati da varie persone che vi svolgevano le loro attività.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti le proprietà oggetto di esecuzione, chi scrive ha provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto a mezzo mail del 21.09.2021 e con successiva mail di sollecito del 22.10.2021 (*V. All. n. 6*).

L'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto ha risposto con nota trasmessa a mezzo mail il 02.11.2021, allegando alla stessa quattro contratti di locazione, fra cui quelli riferiti ai subalterni

17 che costituiscono il presente LOTTO 2, il cui contenuto si riporta sinteticamente appresso:

- **Con riferimento al subalterno 17:**

Contratto di locazione ad uso commerciale del 7 Settembre 2018, registrato a San Benedetto del Tronto il 14 Settembre 2018 al n. 002031-serie 3T, con il quale la Signora Iacono Luigia, per sè ed in rappresentanza [redacted] affittano al conduttore [redacted] locale uso "ufficio sito in Comune di San Benedetto del Tronto in Via Calatafimi n°44, piano primo, interno 1 della scala A, distinto catastalmente al foglio 21 Part.313, sub.17 cat. A/10, classe , vani2,5 ,r.c. € 942,53". La locazione avrà "la durata di anni sei, con inizio dal 1° Ottobre 2018, rinnovabile tacitamente". Il prezzo della locazione "è stabilito in Euro 4.800,00 annue da pagarsi in rate 12 anticipate di euro 400,00 ciascuna".

In merito ai contratti di locazione sopra riportati, si evidenzia che attualmente, [redacted] il sub. 17 locato a quest'ultima è invece occupato e condotto dal [redacted]. Trattasi probabilmente di errore commesso in fase di redazione dei contratti di locazione

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che resteranno a carico dell'acquirente

- **Vincoli ed oneri di natura condominiale (solo in quanto trascritti)**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- **Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi

- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità

- **Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Esiste convenzione di costituzione di Fondo Patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti del codice civile costituito in forza di Rogito del Notaio Alfonso Rossi del 09.11.1992 rep. n. 41717 (*trascritto in Ascoli Piceno il 23.11.1992 n. 7613/5654*), gravante fra l'altro sulle u.i.u. che costituiscono il presente LOTTO 2. (*V. relazione notarile e estratto per sunto atto di matrimonio All. n. 5*). Come indicato nell'estratto per sunto dell'atto di matrimonio si evidenzia inoltre che, l'esecutata e il proprio coniuge "*con dichiarazione inserita nel controscritto atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*" (*V.All. n. 5*).

• Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Sergio Cappelli richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 4.000 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

• Nota di trascrizione n. 5873/4773 del 27.12.1972

Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Castelnuovo del 05.12.1972 in forza del quale la [redacted] ha acquistato i diritti di 1/3 di proprietà sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dai signori [redacted]

• Nota di trascrizione n. 7613/5654 del 23.11.1992

Costituzione di Fondo Patrimoniale a Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717, gravante fra l'altro sulle u.i.u. di cui al presente Lotto.

A Favore [redacted]

Contro [redacted]

A margine della presente nota e trascritta la seguente Annotazione

Annotazione n. 7353/931 del 03.11.2020. Inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Chieti il 24.03.2004, rep. n. 2565. *Nel quadro "D" si rileva che viene dichiarata l'inefficacia nei confronti della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale sopra meglio descritto.*"

• Nota di iscrizione n. 464/50 del 30.01.2014

Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo (*referita a quella iscritta in data 01.02.1994 al n. 84 RP*) emesso dal Tribunale di Chieti il 28.01.1994 rep. n. 105 per complessivi €. 1.549.370,70 (*capitale € 1.099.191,48*).