

A Favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma
Contro

• **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

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. 17 € 90.000,00
SOMMANO € 167.000,00 (Centosessantasettemila/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, per le variazioni catastali e le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il 6% 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 20 %.

Valore del bene oggetto di stima

€. 167.000,00 - 20,00 % = Euro 133.600,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA' = €. 44.533,33

A CIFRA TONDA €. 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/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 DEL LOTTO 2

Diritti di 1/3 di piena proprietà su due unità immobiliari attualmente destinate ad 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 oltre un piano interrato serviti da due scale interne dotate di ascensore ed ospita attività commerciali, appartamenti ed uffici. Il fabbricato, sito in zona centrale della città, esternamente presenta il piano terra a vetrine con tamponature rivestite con pannelli metallici, 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 si presentano con balaustre in metallo e parzialmente con parapetti in muratura.

Le due unità immobiliari comprese nel presente LOTTO 2 sono site al piano primo della scala "A" del palazzo condominiale descritto e sono così composte:

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

L'unità immobiliare, di superficie esterna lorda pari a mq. 69,50, 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. L'unità immobiliare è locata in forza di contratto registrato a San Benedetto del Tronto il 14 Settembre 2018 al n. 002031-serie 3T, della durata di anni 6 con inizio dal 01.10.2018. Canone annuo €. 4.800,00

In merito ai contratti di locazione si è accertato che negli stessi sono stati invertiti gli identificativi catastali (subalterni).

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.

Sono state accertate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni nel sub. 17;
- b) Minori altezze interne rispetto a quelle autorizzate in entrambe le u.i.u.

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.

L'opera difforme descritta al punto b) 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. 16, cat. A/10 di classe 3, consistenza vani 3, Sup. Cat. Tot. mq. 64,00, Rendita €. 1.131,04, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

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

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'
€. 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00)

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 16 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 1

ELABORATO PERITALE

*L'Esperto Stimatore
Geom. Andrea Neri*

Ascoli Piceno, li 01 Marzo 2024

*Neri geom. Andrea Studio: Ascoli Piceno, Via Amalfi n. 1/d - Tel. e Fax 0736/343574 E-mail andrea1960neri@gmail.com
PEC andrea.neri@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 15.03.2024

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 con successivo provvedimento del G.E. del 04.01.2024 (V. All. n. 9), veniva disposto che, sotto il vincolo del prestato giuramento, l'esperto provveda ad un mero integrazione/aggiornamento della relazione di stima ai solo beni assegnati per l'intero all'esecutata e precisamente le u.i.u. distinti al CF del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17;

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 1/1 di piena proprietà su due u.i.u. ad uso ufficio site al piano primo 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

2

segue (visure del 22.02.2024 V. All. n. 3):

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, Superficie catastale mq. 75, 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, Superficie catastale mq. 71, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

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

Iacono Luciana nata a Tortoreto il 28.11.1948 proprietà per 1/1

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

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

1. LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, 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, Superficie catastale mq. 75, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

2. LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinta 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, Superficie catastale mq. 71, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

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. 1

PROSSIMA UDIENZA 15.03.2024

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 con successivo provvedimento del G.E. del 04.01.2024 (V. All. n. 9), veniva disposto che, sotto il vincolo del prestato giuramento, l'esperto provveda ad un mero integrazione/aggiornamento della relazione di stima ai solo beni assegnati per l'intero all'esecutata e precisamente le u.i.u. distinti al CF del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17;

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

4

- 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

La proprietà oggetto di esecuzione compresa nel presente LOTTO 1, consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su una unità immobiliare sita nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (visura del 22.02.2024 V. All. n. 3)

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^;

L'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 e il Custode nominato Dott. Francesco Tonelli per reperire eventuali contratti di affitto o comodato e informazioni 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

5

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 1/1 di piena proprietà su una u.i.u. attualmente ad uso ufficio, sita 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^o*) 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.

L'unità immobiliare che compone il presente LOTTO 1, è attualmente destinata ad uso ufficio ed è posta 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 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 nel bagno, porte in legno tamburato, infissi in alluminio datati, pareti intonacate e tinte. Il bagno è dotato di tazza, bidet e lavabo. L'unità immobiliare è dotata di 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 (*marca Haier*).

Gli impianti tecnologici presenti 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.

Nel complesso detta u.i.u. versa in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Quanto riferito è stato accertato durante i sopralluoghi eseguiti nell'anno 2021.

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

Detta u.i.u. confina con proprietà condominiali, proprietà Valori e proprietà Iacono Maria Rita;

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*), 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 richieste di informazioni inoltrate dallo scrivente alla società Amministratrice del Condominio "Sim Amministrazioni srl", la stessa con successive PEC e mail 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 l'u.i.u. oggetto di vendita 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;
- scheda riferita all'u.i.u. oggetto di esecuzione con indicata "situazione versamenti – esercizio ordinario 2023/2024 – Periodo : 01.06.2023 – 31.05.2024", dalle quali risulta che, alla data del 28.02.2024 (V. mail trasmissione All. 7), risultano scadute rate dovute per un importo pari ad €. 292,25.
- Verbale Assemblea Condominiale del 11 Luglio 2023 dal quale risulta quanto segue:
 - **Punto 4)** L'assemblea all'unanimità dei presenti **delibera di installare nuovi impianti ascensori per la scala A e la scala B,per un preventivo di spesa per ciascuna scala di €. 53.600,00 + Iva ed €. 35.800,00 + Iva per opere murarie. L'assemblea all'unanimità dei presenti delibera di usufruire per le nuove installazioni di cui al presente punto dell'o.d.g., della detrazione fiscale del 75% con sconto in fattura;**
Pertanto l'accollo per ciascuna scala al netto dello sconto è di €. 22.350,00 + Iva, (nuovo impianto ascensore e opere murarie)..... Si dà mandato all'Amministratore di redigere un bilancio straordinario ed il relativo riparto di spesa
 - **punto 5)** L'assemblea all'unanimità dei presenti **delibera di sostituire la finestra sulla scala B al piano 5^ con tipo apribile vasistas in alluminio ed anche al piano 1^ di ciascuna scala prevedendo una nuova finestra in alluminio apribile. Si approva un preventivo di spesa di €. 550,00 + Iva per ciascuna finestra**

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 Tronto 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 con [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 sui diritti di 1/3 della 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 sull'immobile oggetto di esecuzione sono stati acquistati dall'esecutata con

Rogito Castelnuovo del 05.12.1972

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

- **non fanno parte della comunione dei beni;**

- i diritti di 1/3 fanno parte del fondo patrimoniale costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717 che è stato dichiarato inefficace nei confronti della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004

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, 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 [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 [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 [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 [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;

In merito a tale difformità, relativa 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 allegata 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 di 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 l'u.i.u. non rispetta 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Al fine di conoscere l'attuale stato di possesso dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha chiesto informazioni al Custode Dott. Tonelli che, con mail del 29.02.2024 a risposto quanto segue (*V. All. n. 6*):

"facendo seguito alla sua comunicazione in calce, con la presente si comunica quanto segue.

L'immobile di cui al sub 4 è stato oggetto di richiesta di risoluzione anticipata dal contratto di locazione avanzata dalla SIAE in data 20.01.2022. In data 25.01.2022, la richiesta è stata presentata dallo scrivente all'attenzione dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi. In data 31.01.2022 il G.E. autorizzava la risoluzione anticipata dal contratto di locazione "ritenute condivisibili le ragioni esposte" dallo scrivente....."

Visto quanto sopra esposto, l'u.i.u. oggetto di vendita è libera

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 (*dichiarato inefficace nei confronti della BNL con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004*) 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, sui diritti di 1/3 dell'u.i.u. che costituisce 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 €. 4.900,00 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 [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

• **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

• **Nota di Trascrizione n. 3988 del 21.06.2023**

Atto Giudiziario – Ordinanza Divisionale del Tribunale di Ascoli Piceno del 28.07.2022 rep. n. 89/2020 in forza della quale vengono assegnati all'esecutata le u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17

A Favore
Contro

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5
5.STIMA DELLA PROPRIETA'**

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'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 riguardanti il trasferimento di u.i.u. site nello stesso fabbricato in cui insiste l'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 della proprietà in esame che è risultata pari a

SOMMANO € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/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 non si applicherà alcuna detrazione.

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 regolarizzazione urbanistica/edilizia dell'u.i.u. e per le variazioni catastali, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il 8% 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 18%.

Valore del LOTTO 1

€. 85.000,00 – 18,00 % =Euro 69.700,00

**VALORE DEI DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
A CIFRA TONDA €. 70.000,00 (Euro Settantamila/00)**

6. PRECISAZIONI:

- 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;
- La proprietà in esame alla data dei sopralluoghi risultava arredata con conseguenti problematiche nell'esecuzione dei rilievi.
- La documentazione fotografica e la descrizione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione sono riferite allo stato dei luoghi visionati durante i sopralluoghi eseguiti nell'anno 2021
- Le destinazioni indicate 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 stati limitati all'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 1/1 di piena proprietà su una u.i.u. attualmente ad uso ufficio, sita 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. L'unità immobiliare che costituisce il presente LOTTO 1, è posta al piano primo della scala "B" del palazzo 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.

L'u.i.u. oggetto di vendita è libera.

In merito agli impianti tecnologici si riferisce che gli stessi risultano in parte datati e, in alcuni casi, non rispondente alle vigenti normative di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere alla loro verifica e successivo adeguamento e/o rifacimento.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) minore altezza interna, autorizzata pari a ml. 2.80 mentre in loco risulta pari a ml. 2,78.

Tale difformità ha comportato la presenza di altezze interne minori di quella autorizzata che era pari a ml. 2,80 e minori di quella di ml. 3,00 prevista per gli uffici dal comma 6 dell'art. 79 del REC vigente. Si ritiene quindi che non vengono rispettati 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 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.

Si evidenzia che, l'assemblea condominiale all'unanimità dei presenti, in data 11.07.2023, ha deliberato di installare nuovi impianti ascensori per la scala A e la scala B e che non è stato ancora eseguito il riparto di spesa.

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 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

€. 70.000,00 (Euro Settantamila/00)

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 14 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 01 Marzo 2024

□ **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 (stato di possesso), 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, lì 01 Marzo 2024

*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
[REDACTED]

LOTTO 2

PROSSIMA UDIENZA 15.03.2024

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 con successivo provvedimento del G.E. del 04.01.2024 (V. All. n. 9), veniva disposto che, sotto il vincolo del prestato giuramento, l'esperto provveda ad un mero integrazione/aggiornamento della relazione di stima ai solo beni assegnati per l'intero all'esecutata e precisamente le u.i.u. distinti al CF del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17;

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 1/1 di piena proprietà su due u.i.u. ad uso ufficio site al piano primo 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

2

segue (visure del 22.02.2024 V. All. n. 3):

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, Superficie catastale mq. 75, 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, Superficie catastale mq. 71, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

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

1. LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, 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, Superficie catastale mq. 75, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

2. LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano 1^ del fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del comune di San Benedetto del Tronto, distinta 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, Superficie catastale mq. 71, Rendita €. 942,53, Via Calatafimi n. 44, P. 1^;

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. 2

PROSSIMA UDIENZA 15.03.2024

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 con successivo provvedimento del G.E. del 04.01.2024 (V. All. n. 9), veniva disposto che, sotto il vincolo del prestato giuramento, l'esperto provveda ad un mero integrazione/aggiornamento della relazione di stima ai solo beni assegnati per l'intero all'esecutata e precisamente le u.i.u. distinti al CF del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17;

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 2, consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su una unità immobiliare sita nel fabbricato di Via Calatafimi n. 44 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visura del 22.02.2024 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^;

L'u.i.u. sopra descritta è intestata catastalmente come segue:

Iacono Luciana nata a Tortoreto (TE) il 28.11.1948 proprietà x 1/1

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 1/1 di piena proprietà su una u.i.u. attualmente ad uso ufficio, sita 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.

L'unità immobiliare che compone il presente LOTTO 2, è attualmente destinata ad uso ufficio ed è posta 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 si riferisce quanto segue:

Gli impianti tecnologici presenti nell'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.

Quanto riferito è stato accertato durante i sopralluoghi eseguiti nell'anno 2021.

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, proprietà Cardarelli/Iacono Luigia 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 e diversa distribuzione interna*), 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 richieste di informazioni inoltrate dallo scrivente alla società Amministratrice del Condominio "Sim Amministrazioni srl", la stessa con successive PEC e mail 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 l'u.i.u. oggetto di vendita risulta:
 - 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 all'u.i.u. oggetto di esecuzione con indicata "situazione versamenti – esercizio ordinario 2023/2024 – Periodo : 01.06.2023 – 31.05.2024", dalle quali risulta che, alla data del 28.02.2024 (V. mail trasmissione All. 7), risultano scadute rate dovute per un importo pari ad €. 346,24.
 - Verbale Assemblea Condominiale del 11 Luglio 2023 (Vedi All. n.7) dal quale risulta quanto segue:
 - **Punto 4)** L'assemblea all'unanimità dei presenti **delibera di installare nuovi impianti ascensori per la scala A e la scala B,per un preventivo di spesa per ciascuna scala di €. 53.600,00 + Iva ed €. 35.800,00 + Iva per opere murarie. L'assemblea all'unanimità dei presenti delibera di usufruire per le nuove installazioni di cui al presente punto dell'o.d.g., della detrazione fiscale del 75% con sconto in fattura;**
Pertanto l'accollo per ciascuna scala al netto dello sconto è di €. 22.350,00 + Iva, (nuovo impianto ascensore e opere murarie).....Si dà mandato all'Amministratore di redigere un bilancio straordinario ed il relativo riparto di spesa
 - **punto 5)** L'assemblea all'unanimità dei presenti **delibera di sostituire la finestra sulla scala B al piano 5^ con tipo apribile vasistas in alluminio ed anche al piano 1^ di ciascuna scala prevedendo una nuova finestra in alluminio apribile. Si approva un preventivo di spesa di €. 550,00 + Iva per ciascuna finestra**

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 [REDACTED] ha contratto matrimonio con [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 sui diritti di 1/3 della 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 sull'immobile oggetto di esecuzione sono stati acquistati dall'esecutata con Rogito Castelnuovo del 05.12.1972

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

- **non fanno parte della comunione dei beni;**

- i diritti di 1/3 fanno parte del fondo patrimoniale costituito con Rogito Notaio Rossi Alfonso del 09.11.1992 rep. n. 41717 **che è stato dichiarato inefficace nei confronti della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004**

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, 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 [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 [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 [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.

Diversa distribuzione degli spazi interni e minore altezza interna autorizzata pari a ml. 2,80 mentre in loco risulta variabile da ml. 2,74 a ml. 2,79;

L'opera difforme relativa 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 invece 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), è stata autorizzata con altezze interne 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, 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 l'u.i.u. non rispetta 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 STATO DI POSSESSO

Al fine di conoscere l'attuale stato di possesso dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha chiesto informazioni al Custode Dott. Tonelli che, con mail del 29.02.2024 a risposto quanto segue (vedi All. n. 6):

- *“facendo seguito alla sua comunicazione in calce, con la presente si comunica quanto segue.....
In merito all'immobile di cui al sub 17, lo scrivente in data 05.09.2022 ha posto all'attenzione del G.E. l'incongruenza ravvisata in sede di redazione della perizia di stima. In data 29.09.2022 il G.E. ha disposto che si provvedesse alla regolarizzazione/correzione. In ossequio al provvedimento emesso, in data 11.10.2022 lo scrivente depositava:
- le scritture di rettifica dei contratti di cui ai sub 16 e 17;
- richiesta di registrazione inviata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno;
- protocollo di avvenuta registrazione.
In data 11.10.2022 lo scrivente ha comunicato a mezzo pec all'Avv. Pierfrancesco Troli, conduttore dell'immobile di cui al sub 17, che:
“- il contratto di locazione commerciale sopra meglio specificato è da intendersi RISOLTO a far data dal 01.12.2023, senza alcuna possibilità di rinnovo automatico;
- successivamente alla scadenza del contratto, nella eventualità che l'unità immobiliare locata non sia ancora stata oggetto di vendita, qualora la S.V. continuasse ad occupare la stessa, sarà tenuta a corrispondere alla procedura una somma pari all'attuale canone a titolo di indennità di occupazione e dovrà:
chiedere specifica autorizzazione all'Ill.mo Sig. G.E.;
non ostacolare in alcun modo le attività degli organi della procedura;
procedere al regolare pagamento delle spese condominiali;
rilasciare immediatamente l'immobile al momento della vendita”.*
In data 26.02 u.s. l'Avv. Pierfrancesco Troli ha inviato al Custode richiesta, da porre all'attenzione del G.E., con la quale significava la volontà di continuare ad occupare l'immobile alle condizioni indicate nella comunicazione dell'11.10.2022.
In data 27.02 u.s. lo scrivente ha posto all'attenzione del G.E. la richiesta avanzata dall'occupante.
Ad oggi il G.E. non si è espresso in merito.”

In data 28.02.2024 con visto apposto alla nota del Custode, il G.E. disponeva di trasmettere la stessa *“al creditore procedente e agli intervenuti perché si esprimano su quanto rappresentato”*

Con la precedente nota del 26.02.2024 sopra richiamata (vedi All. n. 6), trasmessa al Custode dall'occupante dell'u.i.u. oggetto di vendita Avv. Pierfrancesco Troli, quest'ultimo chiedeva, essendo il contratto di locazione scaduto, di poter continuare ad occupare l'immobile corrispondendo il relativo canone pattuito (€ 400,00 mensili) e pagando le relative spese condominiali, concludendo che *“Nel caso la presente richiesta trovasse accoglimento, rilascerà immediatamente l'immobile al momento della vendita.”*

Visto quanto sopra esposto è da ritenere che, l'immobile oggetto di vendita, sarà libero al momento della vendita oppure occupato senza titolo.

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 (*dichiarato inefficace nei confronti della BNL con sentenza del Tribunale di Chieti del 24.03.2004*) 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, sui diritti di 1/3 sull'u.i.u. che costituisce 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 Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 4.900 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, [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]

- **Nota di Trascrizione n. 3988 del 21.06.2023**

Atto Giudiziario – Ordinanza Divisionale del Tribunale di Ascoli Piceno del 28.07.2022 rep. n. 89/2020 in forza della quale vengono assegnati all'esecutata Signora Iacono Luciana le u.i.u. distinte al foglio 21 part. 313 sub. 4 e sub. 17

A Favore [redacted]

Contro [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

5.STIMA DELLA PROPRIETA'

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'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 insiste l'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 della proprietà in esame che è risultata pari a

- **Foglio 21 part 313 sub. 17** **€. 90.000,00**

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 diversa 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 lo **1%** 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 condominiali insolute, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per le variazioni catastali, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **9%** 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 **20%**.

Valore del bene oggetto di stima

€. 90.000,00 – 20,00 % = Euro 72.000,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

€. 72.000,00 (Euro Settantaduemila/00)

6. PRECISAZIONI:

- 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
- La documentazione fotografica e la descrizione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione sono riferite allo stato dei luoghi visionati durante i sopralluoghi eseguiti nell'anno 2021
- Gli accertamenti sulle conformità edilizie/urbanistiche sono state limitate all'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 DEL LOTTO 2

Diritti di 1/1 di piena proprietà su una unità immobiliare attualmente destinata ad Ufficio sita 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 oltre un piano interrato serviti da due scale interne dotate di ascensore ed ospita attività commerciali, appartamenti ed uffici. L'unità immobiliare che costituisce il presente LOTTO 2 è sita al piano primo della scala "A" del palazzo condominiale descritto ed è così composta:

L'unità immobiliare, di superficie esterna lorda pari a mq. 69,50, 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. L'unità immobiliare è attualmente occupata con contratto scaduto e l'affittuario dovrà lasciare il locale libero entro la data della vendita.

Il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente ed, eventualmente, procedere al suo adeguamento/rifacimento.

Sono state accertate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Minori altezze interne rispetto a quelle autorizzate.

L'opera difforme descritta al punto a) risulta sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto b) 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 tale motivo si ritiene che non vengono rispettati i requisiti minimi relativi al dimensionamento dei locali ad uso ufficio di cui all'art. 79 del REC e che l'unica destinazione attualmente ammissibile è quella di civile abitazione.

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.

Si evidenzia che, l'assemblea condominiale all'unanimità dei presenti, in data 11.07.2023, ha deliberato di installare nuovi impianti ascensori per la scala A e la scala B e che non è stato ancora eseguito il riparto di spesa.

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

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 72.000,00 (Euro Settantaduemila/00)

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 14 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 01 Marzo 2024

□ **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 (stato di possesso), 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