

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

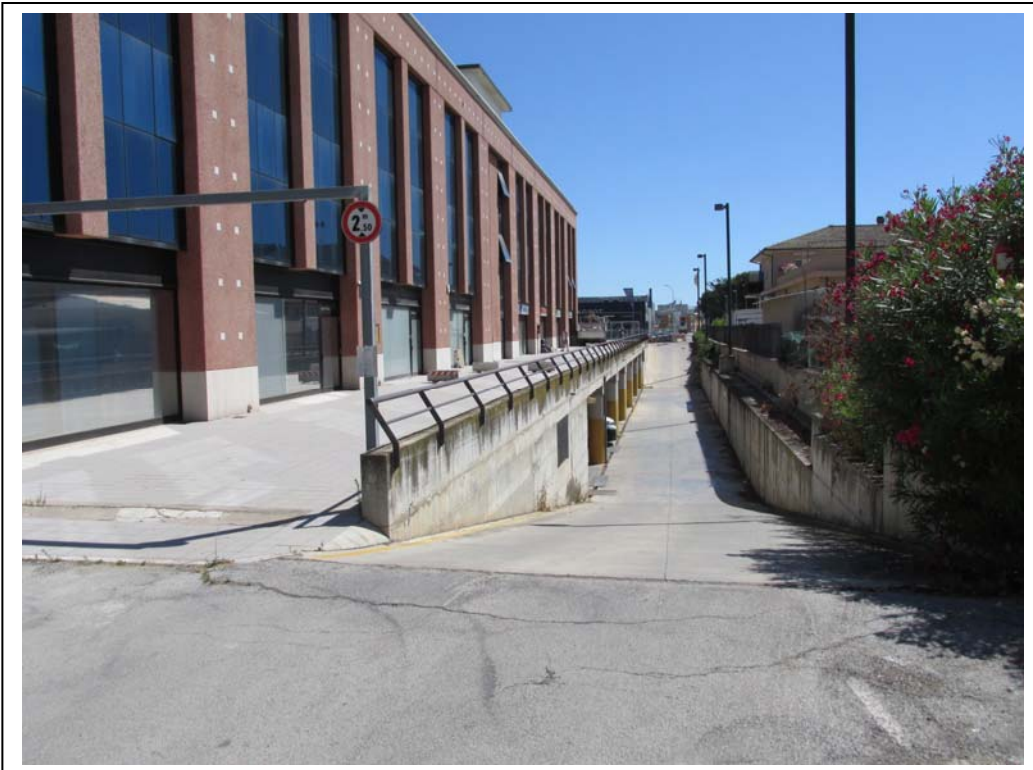
Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 242/2014 promossa da **OMISSIS** c/o
OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Perrone Dominizia.

OGGETTO: Stima di n° 3 garages in Comune di San Benedetto del
Tronto (AP), Via Pasubio (complesso immobiliare "Piazza Affari").



PERIZIA INTEGRATIVA 3

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 242/2014 promossa da **OMISSIS** c/o
OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa Perrone Dominizia.

OGGETTO: Stima di n° 3 garages in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio (complesso immobiliare "Piazza Affari").

***** ***** *****

All'Udienza del 12.04.2022 veniva chiesto al C.T.U. l'integrazione della relazione già depositata con la stima degli immobili ubicati in Comune di San Benedetto del Tronto.

1° QUESITO

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Piazza Affari" ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio.

La zona in cui si trova è prettamente a valenza commerciale.

La stima riguarda nello specifico n° 3 garages situati al piano interrato costituito da un'ampia zona parcheggi e diversi altri garages.

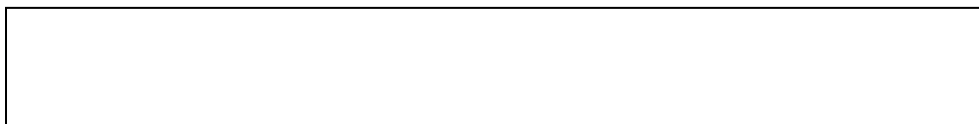
Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **07/07/2022**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO (H769) provincia ASCOLI PICENO - Limitata al foglio: 30



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO (H769) (AP)**

• Foglio **30** Particella **79** Subalterno **92**

DIVISIONE del 01/04/2005 Pratica n. AP0035636 in atti dal 01/04/2005 DIVISIONE (n. 5133.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO (H769) (AP)**

Foglio **30** Particella **79**

> Indirizzo

VIA PASUBIO Piano S1

DIVISIONE del 01/04/2005 Pratica n. AP0035636 in atti dal 01/04/2005 DIVISIONE (n. 5133.1/2005)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 157,00**

Categoria **C/6³**, Classe **3**, Consistenza **40 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2006 Pratica n. AP0089283 in atti dal 30/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7609.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **43 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/09/2005, prot. n. AP0108167



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO
(H769) (AP)**

• Foglio **30** Particella **79** Subalterno **127**

VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. AP0108178 in
atti dal 22/09/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 16073.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO
(H769) (AP)**

Foglio **30** Particella **79**

> **Indirizzo**

VIA PASUBIO Piano S1

VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. AP0108178 in
atti dal 22/09/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 16073.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 145,23**

Categoria **C/6⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **37 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2008
Pratica n. AP0089284 in atti dal 30/06/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7810.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **39 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/09/2005, prot. n. AP0108178



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO (H769) (AP)**
• Foglio **30** Particella **79** Subalterno **128**

VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. AP0108178 in atti dal 22/09/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16073.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO (H769) (AP)**
Foglio **30** Particella **79**

> **Indirizzo**

VIA PASUBIO Piano S1

VARIAZIONE del 22/09/2005 Pratica n. AP0108178 in atti dal 22/09/2005 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16073.1/2005)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 125,60**
Categoria **C/6⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **32 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2008 Pratica n. AP0088284 in atti dal 30/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7610.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **35 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/09/2005, prot. n. AP0108178

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**



1. Atto del 13/02/2008 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 37139 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1027.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 22/02/2008

Confini (s.e.&o.): in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi le unità immobiliari confinano come segue:

-PARTICELLA 79/92: OMISSIS;

-PARTICELLA 79/127: OMISSIS;

-PARTICELLA 79/128: OMISSIS

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà di ciascun immobile, i quali appartengono ad un unico soggetto.

Riguardo alla vendita all'asta saranno costituiti n° 3 lotti distinti.

2° QUESITO

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

L'edificio in cui si trovano i tre garages oggetto di stima è di tipo commerciale-artigianale; l'ultima pratica edilizia relativa alla costruzione risulta presentata nell'anno 2005 (DIA prot. 0049538 del 20.09.2005).

L'edificio si articola su 3 piani fuori terra oltre ad un interrato ed uno a livello copertura in parte praticabile; la struttura portante e le tamponature sono essenzialmente in elementi prefabbricati.

GARAGES AL PIANO INTERRATO

Tutti e tre i locali hanno caratteristiche simili: pavimenti in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, porta in lamiera basculante (sub. 127-128) e serranda avvolgibile danneggiata (sub 92); non vi sono impianti tecnologici ad eccezione del sub 92 nel quale è stato predisposto quello elettrico per azionare la serranda avvolgibile; le altezze utili sono di mt 2,98.

Solo nel sub 92 vi è una finestra-luce rivolta sul cavedio condominiale ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio abusivo;

Lo stato di manutenzione e conservazione si ritiene essere buono ad eccezione della serranda danneggiata sopra menzionata.

Le superfici catastali sono di mq 40 (sub 92), mq 37 (sub 127) e mq 32 (sub 128).

La conformazione è quella delle planimetrie catastali allegate, fatta eccezione per il sub 92 all'interno del quale stato ricavato un ripostiglio.

In base alla documentazione estratta dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo relativo alla costruzione è la D.I.A. del 20.09.2005, prot. 0049538, presentata da **OMISSIS**

L'attuale proprietario è la ditta esecutata Immobiliare Nobilioni srl

3° QUESITO

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione attuale è post 1967. In precedenza vi era una vecchia casa demolita per far posto all'attuale costruzione.

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa;**

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto mediante istanza trasmessa per via pec in data 08-11/07/2022, successivo sollecito del 26.08.2028 ed ulteriore richiesta del 30.08.2022, sono stati messi a disposizione del sottoscritto i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA N° 133 del 22.04.2002, P.E. C/6772/2001, codice archivio 8.518.001, rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "realizzare previa demolizione dell'edificio esistente".
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA N° 149 del 19.06.2003, P.E. C/7730/2003, codice archivio 8.518.001, rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "variante alla C.E. n° 133/2002".
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 121 del 23.04.2004, P.E. C/8392/2004, codice archivio 8.518.001, rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "variante alla C.E. n° 149/2003".
- 4) D.I.A. del 20.09.2005, prot. 0049538, presentata da **OMISSIS**, nella quale viene rappresentata la situazione finale.

***** ***** *****

Confrontando l'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. del 20.09.2005, prot. 0049538) con lo stato di fatto si ravvisa quanto segue:

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE): realizzazione di un ripostiglio interno e larghezza ridotta di cm 10 circa;

-PARTICELLA 783/127 (GARAGE): aumento in lunghezza di circa cm 60 mediante spostamento di alcuni divisori perimetrali;

-PARTICELLA 783/128 (GARAGE): aumento in lunghezza di circa cm 60 del lato maggiore e spostamento/modifica di alcuni divisori perimetrali.

La sanatoria comporterebbe la sanzione minima di € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare, alla quale si ritiene di aggiungere in via prudenziale ulteriori € 500,00 per eventuali oneri od altro; si dovranno poi considerare gli oneri tecnici, diritti, spese catastali, IVA, contributi previdenziali, per un importo cadauno di circa di circa € 1.500,00.

In definitiva, il costo della sanatoria sarebbe di circa € 3.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili, in quanto non reperibili, presso gli uffici preposti.

Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non necessario, in quanto trattasi di immobili urbani.

6° QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I dati descrittivi riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. 6167/2014) corrispondono alla visura catastale attuale.

Riguardo alle planimetrie catastali si segnalano le seguenti difformità:

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE): realizzazione di un ripostiglio interno.

L'aggiornamento catastale presuppone la presentazione della pratica edilizia in sanatoria come sopra riferito.

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già

in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

Si riportano sinteticamente le formalità relative agli Atti di provenienza riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione tecnica notarile per una più completa lettura.

TRASCR. 4398 del 21.10.1993 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Conferimento in società.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Pietro Caserta del 21.09.1993, rep. 89952.

-Terreno a San Benedetto del Tronto di complessivi mq 20900, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-58-79-722.

TRASCR. 5648 del 15.12.1998 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Preliminare di vendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. Ennio Vincenti del 17.11.1998, rep. 99750.

-Terreno a San Benedetto del Tronto di complessivi mq 20829 circa, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930.

Nella relazione notarile contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare presente, si evince che gli effetti di questo preliminare di compravendita sono cessati poiché non risultano trascritti, nei tre anni

successivi alla trascrizione, né il contratto definitivo né altro Atto che costituisca esecuzione del contratto preliminare.

TRASCR. 4505 del 20.09.2001 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Tommaso Faenza del 13.09.2001, rep. 95455.

-Terreno con fabbricato rurale ed accessori a S. Benedetto del Tronto, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930, di complessivi mq 20.900, catastali di mq 20.829.

TRASCR. 1616 del 19.03.2002 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Pietro Caserta del 15.03.2002, rep. 162933.

-Terreno a S. Benedetto del Tronto, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930, di complessivi di mq 20.829.

TRASCR. 1027 del 20.02.2008 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Carlo Campana del 13.02.2008, rep. 37139/10099.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 6167 del 22.12.2014 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo, rep. 3873 del 09.12.2014.

-Immobili oggetto di perizia.

***** ***** *****

Ai fini della vendita all'Asta verranno costituiti n° 3 lotti, ognuno dei quali corrispondente ad un singolo garage.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà delle tre unità.

8° QUESITO

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione tecnica notarile per una più completa lettura.

TRASCR. 4398 del 21.10.1993 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Conferimento in società.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Pietro Caserta del 21.09.1993, rep. 89952.

-Terreno a San Benedetto del Tronto di complessivi mq 20900, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-58-79-722.

TRASCR. 5648 del 15.12.1998 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Preliminare di vendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. Ennio Vincenti del 17.11.1998, rep. 99750.

-Terreno a San Benedetto del Tronto di complessivi mq 20829 circa, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930.

Nella relazione notarile contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare presente, si evince che gli effetti di questo preliminare di compravendita sono cessati poiché non risultano trascritti, nei tre anni successivi alla trascrizione, né il contratto definitivo né altro Atto che costituisca esecuzione del contratto preliminare.

TRASCR. 4505 del 20.09.2001 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Tommaso Faenza del 13.09.2001, rep. 95455.

-Terreno con fabbricato rurale ed accessori a S. Benedetto del Tronto, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930, di complessivi mq 20.900, catastali di mq 20.829.

TRASCR. 1616 del 19.03.2002 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Pietro Caserta del 15.03.2002, rep. 162933.

-Terreno a S. Benedetto del Tronto, distinto al Catasto Terreni col foglio 30, particelle 33-79-722-929-930, di complessivi di mq 20.829.

TRASCR. 1027 del 20.02.2008 (dati desunti anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**

Atto Not. Carlo Campana del 13.02.2008, rep. 37139/10099.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1214 del 14.12.2012 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Ipoteca Volontaria per € 836.000, di cui € 380.000 per capitale, della durata di anni 10.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Carlo Campana del 12.12.2012, rep. 43271/13626.

-Immobili oggetto di perizia.

TRASCR. 6167 del 22.12.2014 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Provvedimento del Tribunale di Fermo, rep. 3873 del 09.12.2014.

-Immobili oggetto di perizia.

9° QUESITO

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per esperienza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

In base alle ricerche esperite presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. secondo semestre 2021) sono emersi i seguenti valori venali:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO

Fascia/zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2050	L	4,2	6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	3,2	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1450	L	2,7	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1750	L	3,3	5,2	L
Autorimesse	NORMALE	540	740	L	1,8	2,5	L
Box	NORMALE	680	920	L	2,2	3,1	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari. Comune di San Benedetto del Tronto. Codice di zona D1

Relativamente ai garages la quotazione minima è di €/mq 680 e massima di €/mq 920 (media €/mq 800)

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni:

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo <i>Euro 535</i>	Valore medio <i>Euro 658</i>	Valore massimo <i>Euro 780</i>	Valuta questo immobile

 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo <i>Euro 382</i>	Valore medio <i>Euro 460</i>	Valore massimo <i>Euro 537</i>	Valuta questo immobile

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo <i>Euro 273</i>	Valore medio <i>Euro 332</i>	Valore massimo <i>Euro 392</i>	Valuta questo immobile

***** ***** *****

La stima che segue farà riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari sopra citate, tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione buona e dotata delle opere di urbanizzazione essenziali;
- Stato di manutenzione e conservazione buoni;
- Destinazione d'uso specifica (garage).

La superficie commerciale che verrà presa in considerazione è quella catastale, mentre il valore unitario sarà dato dalla media delle due medie sopra riportate.

$$(\text{€}/\text{mq } 800 + \text{€}/\text{mq } 658)/2 = \text{€}/\text{mq } 729$$

Si ritiene che non siano necessari coefficienti di riduzione/maggiorazione particolari.

Pertanto, i valori complessivi sono i seguenti:

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE):

mq 40 x €/mq 729 = € 29.160

-PARTICELLA 783/127 (GARAGE):

mq 37 x €/mq 729 = € 26.973

-PARTICELLA 783/128 (GARAGE):

mq 32 x €/mq 729 = € 23.328

***** ***** *****

A questi risultati andranno detratti i costi presunti per ottenere la sanatoria, mentre per il solo garage sub 92 andrà decurtato anche l'importo per la riparazione della serranda danneggiata (importo presunto € 1.500):

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE):

€ 29.160 - € 3.000 + € 1.500 = € 24.660

-PARTICELLA 783/127 (GARAGE):

€ 26.973 - € 3.000 = € 23.973

-PARTICELLA 783/128 (GARAGE):

€ 23.328 - € 3.000 = € 20.328

***** ***** *****

Inoltre, da informazioni assunte presso l'Amministratore Condominiale ed il suo Legale, si è appreso che è stato emesso Decreto Ingiuntivo per un importo di e 2.551,59, oltre interessi, spese del procedimento, IVA e CAP per un totale di € 3.683,32 (Decr. Ing. depositato il 12.04.2022, Atto di Precetto notificato il 27.04.2022).

Tale somma andrà ripartita in proporzione per i tre garages nelle seguenti quote: Particella 79/92 (millesimi 367,841), Particella 79/127 (millesimi 333,207), Particella 79/128 (millesimi 298,952).

Pertanto, si applicherà un'ulteriore decurtazione come da tabella che segue:

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE):

€ 24.660 - (€ 3.683,32 x 367,841/1000) = € 23.305,12

-PARTICELLA 783/127 (GARAGE):

€ 23.973 - (€ 3.683,32 x 333,207/1000) = € 22.745,69

-PARTICELLA 783/128 (GARAGE):

€ 20.328 - (€ 3.683,32 x 298,952/1000) = € 19.226,86

I seguenti valori, opportunamente espressi in cifra tonda, saranno quelli da porre a base d'asta:

-PARTICELLA 79/92 (GARAGE): € 23.000

-PARTICELLA 79/127 (GARAGE): € 22.000

-PARTICELLA 79/128 (GARAGE): € 19.000

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per**

cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

10° QUESITO

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

I lotti sono stati formati tenendo conto delle singole unità immobiliari come riepilogati nel "Bando d'asta".

11° QUESITO

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento del sopralluogo tutte le unità immobiliari risultavano utilizzate dal proprietario esecutato.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore Condominiale ed il suo Legale, si è appreso che è stato emesso Decreto Ingiuntivo per un importo di e 2.551,59, oltre interessi, spese del procedimento, IVA e CAP per un totale di € 3.683,32 (Decr. Ing. depositato il 12.04.2022, Atto di Precetto notificato il 27.04.2022).

Il primo accesso ai luoghi è stato eseguito tramite il Custode Giudiziario e l'Amministratore della ditta Sig. Nobilioni Giuseppe.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di immobili urbani situati in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

BANDO D'ASTA

LOTTO N° 1

Diritti di piena proprietà su garage al piano Interrato di mq 40 catastali, facente parte di un edificio sito in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue: Foglio 30, Particella 79/92, categ. C/6, classe 3, mq 40, RC € 157,00.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 07.07.2022.

Confini (s.e.&o.) come risultante dalle intestazioni catastali attuali:

OMISSIS

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, occorre riparare la serranda d'ingresso.

Pende Decreto Ingiuntivo per recupero spese condominiali pregresse oltre, probabilmente, alle spese maturate successivamente.

Per i dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 23.000,00 (ventitremila/00).

LOTTO N° 2

Diritti di piena proprietà su garage al piano Interrato di mq 37 catastali, facente parte di un edificio sito in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue: Foglio 30, Particella 79/127, categ. C/6, classe 3, mq 37, RC € 145,23.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 07.07.2022.

Confini (s.e.&o.) come risultante dalle intestazioni catastali attuali:

OMISSIS.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Pende Decreto Ingiuntivo per recupero spese condominiali pregresse oltre, probabilmente, alle spese maturate successivamente.

Per i dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 22.000,00 (ventiduemila/00).

LOTTO N° 3

Diritti di piena proprietà su garage al piano Interrato di mq 32 catastali, facente parte di un edificio sito in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Pasubio.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue: Foglio 30, Particella 79/128, categ. C/6, classe 3, mq 32, RC € 125,60.

Per una visione dettagliata delle particelle, vedere l'allegata certificazione catastale del 07.07.2022.

Confini (s.e.&o.) come risultante dalle intestazioni catastali attuali:

OMISSIS.

Necessita di sanatoria edilizia, con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

Pende Decreto Ingiuntivo per recupero spese condominiali pregresse oltre, probabilmente, alle spese maturate successivamente.

Per i dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 19.000,00 (diciannovemila/00).

Fermo, 01.10.2022

Il C.T.U.
Gianni Geom. Giustino
firmato digitalmente