

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Consulenza Tecnica d'ufficio

nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 154/2008 promossa da

**FALLIMENTO OMISSIS DI OMISSIS**

**contro**

**OMISSIS +1**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI**

**LOTTO N. 6**

**RELAZIONE DEGLI ESPERTI STIMATORI**

*Gli esperti stimatori*

*Arch. Andrea Corradetti*

*Geom. Andrea Neri*

Udienza di vendita fissata per il giorno 23 Settembre 2022

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio

nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 154/2008 promossa da

FALLIMENTO OMISSIS DI OMISSIS

contro

OMISSIS +1

Tecnici incaricati :

- **Arch. ANDREA CORRADETTI**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. CRRNDR67C09A462F

mail: andrea\_corradetti@libero.it

mail Pec: andrea.corradetti@archiworldpec.it

- **Geom. ANDREA NERI**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. NRENDR60R08A462P

mail: andrea1960neri@gmail.com

mail Pec: andrea.neri1@geopec.it

#### INDICE

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

#### 1-PREMESSE

Nell'udienza del 28 Gennaio 2021, il Giudice dell'esecuzioni immobiliari, ha disposto che “*gli esperti stimatori Arch. Andrea Corradetti e il Geom. Andrea Neri, sotto il vincolo del giuramento già prestato in sede di conferimento incarico, provvedano ad integrare l'elaborato peritale con il conseguente ulteriore quesito: provvedano gli stimatori a rimettere, se necessario, opportuno aggiornamento dell'elaborato di stima già in atti*” per il procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 154/2008 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

## FALLIMENTO *Omissis* DI *Omissis*

contro

*Omissis* +1

riguardante proprietà immobiliari ubicate nel Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.).

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.):

fabbricato in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati di detto comune (*V. Al. N. 3*):

- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 2**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano S1-T-1
- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 3**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano T
- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 4**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano 1

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla Signora :

- *Omissis* nata a.....(A.P.) il *Omissis*  
C.F. *Omissis* ,Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

### TUTTO CIO' PREMESSO

i sottoscritti CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito loro, sono in grado di rispondere ai quesiti formulati.

#### ❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Gli scriventi, dopo aver assunto l'incarico, hanno proceduto a richiedere a tutti gli uffici pubblici coinvolti, la documentazione necessaria all'espletamento del mandato ricevuto. Visto il lasso di tempo trascorso dal deposito dei precedenti elaborati peritali, hanno eseguito nuovi sopralluoghi negli immobili interessati, per verificare lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi e l'eventuale esecuzione di ulteriori opere edili rispetto a quelle rappresentate negli elaborati peritali depositati nel 2009;

Il giorno 30 Maggio 2022 gli scriventi hanno provveduto a dare inizio alle operazioni peritali come da verbale allegato (*V. All. n. 2*)

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale –Territorio servizi catastali-, al fine di verificare la consistenza e l'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite alle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione(*vedi All. n.8*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto(A.P.) al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (*V. All. n.5*);
- l'ufficio anagrafe del Comune di San Benedetto Del Tronto(A.P.) per il ritiro dei certificati anagrafici (*vedi All. n.6*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto per reperire eventuali contratti di affitto e comodato (*vedi All. n.7*);

### □ 3. 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 oggetto di esecuzione (LOTTO 6), è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su una porzione di fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa cielo terra con corte esclusiva ed accesso autonomo sito in Comune di San Benedetto del Tronto in Via Colle della Maddalena n. 20 e censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue (*vedi all. n. 3*):

Visure eseguite in data 26/06/2009

- Catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:
  - **Foglio 2 Part. 555, Sub. 2**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano S1-T-1
  - **Foglio 2 Part. 555, Sub. 3**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano T
  - **Foglio 2 Part. 555, Sub. 4**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano 1

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla Signora :

- *Omissis* nata a Grottammare(A.P.) il *Omissis*,  
C.F. *Omissis* ,Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Si precisa che le u.i.u. sopra indicate hanno diritto, unitamente ad altra u.i.u. di proprietà di altra ditta, al Bene Comune non Censibile distinto al foglio 2, part. 555 sub. 1 (*corte esterna*).

Gli scriventi precisano di aver riscontrato delle discordanze tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico e quanto riportato nella visura catastale in merito all'indicazione dei piani in cui insistono i vari subalterni.

- **Descrizione dell'immobile**

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su una porzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso ufficio e residenza in corso di costruzione che si sviluppa cielo terra con corte esclusiva, il tutto sito nella periferia del Comune di San Benedetto del Tronto in Via Colle della Maddalena n. 20.

La proprietà oggetto di vendita, la cui edificazione è iniziata negli anni 1995/96, si sviluppa su tre livelli (*piano interrato, piano terra e piano primo*) e presenta strutture portanti in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature rifinite esternamente con blocchi di cemento da cm. 50 x 20 di diverse colorazioni e internamente al grezzo e prive di intonaco. Esternamente l'immobile risulta rifinito, con balaustre in ferro sui balconi, dotato di tutti gli infissi ad eccezione della porta di accesso carrabile al garage del piano interrato, mentre internamente è privo di qualsiasi rifinitura, sprovvisto di divisori e impianti. I tre livelli del fabbricato sono collegati fra loro da una scala interna addossata alla parete nord dell'immobile anch'essa al grezzo.

La proprietà è accessibile da Via Colle della Maddalena, dal lato est del fabbricato per mezzo di un accesso pedonale ed uno carrabile che immettono sulla corte al piano terra, di superficie pari a mq 170, e dal lato sud del fabbricato per mezzo di un accesso carrabile in trincea che immette al piano interrato.

Il piano primo sottostrada sviluppa una Superficie esterna lorda pari a mq 144 circa , il piano terra e primo una superficie esterna lorda pari a mq 121 per ciascun piano.

La corte al piano terra, di superficie pari a circa mq. 170, presenta un marciapiede che si sviluppa sul perimetro del fabbricato e una scala esterna che collega tale corte con la zona di accesso carrabile al piano interrato.

Al piano terra sono presenti due ingressi dotati di porte blindate. Le finestre sono in legno con doppi vetri e serrandine in plastica ad eccezione di quelle del piano interrato che sono in alluminio. I balconi al piano primo di superficie pari a mq 28, presentano una pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm. 20x20. Al piano interrato è presente un locale wc dotato di lavabo e tazza e privo di rifiniture.

Il fabbricato risulta privo di impiantistica e sprovvisto di acqua e luce. Sulla zona di accesso in trincea del piano interrato è presente un serbatoio interrato di GPL al quale risulta allacciato la proprietà adiacente sul lato ovest, di proprietà di altra ditta, come dichiarato dalla proprietaria eseguita nel verbale di sopralluogo del 03.08.2009 e dal Signor █████ nel verbale del sopralluogo del 30.05.2022 (*V. All. n. 2*).

Si evidenzia che nell'immobile oggetto di vendita alla data del sopralluogo erano depositati materiali di vario genere (*mobilia, materiali edili ecc*) che il futuro acquirente dovrà provvedere a smaltire a propria cura e spese nel rispetto delle norme di settore.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1/a**

La proprietà oggetto di esecuzione, catastalmente risulta divisa in tre u.i.u. in corso di costruzione ma la stessa ai fini della presente perizia, verrà trattata come unico lotto per la futura vendita.

Per tale motivo le superficie appresso indicate sono riferite all'intero lotto individuato catastalmente al foglio 2 part. 555 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

<b>Piano Primo Sottostrada SEL</b>	mq. 144,00
<b>Piano Terra SEL</b>	mq. 121,00
<b>Piano Terra Superficie corte esclusiva</b>	mq. 170,00
<b>Piano Primo SEL</b>	mq. 121,00
<b>Piano Primo Superficie balconi</b>	mq. 28,00

Si precisa che le altezze interne indicate nelle tavole grafiche allegate, sono riferite allo stato attuale, con solai al grezzo e quindi privi di massetto e pavimento.

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento anche se incompleti nelle informazioni relative all'indirizzo.

Sono state riscontrate le seguenti difformità fra quanto riportato nell'elaborato planimetrico e quanto rilevato in loco:

- rappresentazione, nell'elaborato planimetrico, di una scala esterna, di collegamento fra la corte e la via pubblica, non presente in loco.
- discordanze tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico e quanto riportato nella visura catastale in merito all'indicazione dei piani in cui insistono i vari subalterni.

Non sono presenti planimetrie di accatastamento in quanto l'immobile è in corso di costruzione

I Confini della proprietà oggetto di esecuzione, in base a quanto riscontrato dalle visure catastali, sono Via Colle della Maddalena, proprietà *Omissis* salvo altri.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportati le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1b**

La proprietà oggetto di esecuzione è accessibile da Via Colle della Maddalena

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1c**

Si precisa le proprietà oggetto di esecuzione hanno diritto, unitamente ad altra u.i.u. di proprietà di altra ditta, al Bene Comune non Censibile distinto al foglio 2, part. 555 sub. 1 che individua una piccola corte esterna ove insistono gli accessi alle varie proprietà dell'immobile.

Non risulta costituito condominio come dichiarato dalla proprietaria eseguita nel verbale di sopralluogo del 04.12.2009 (*V. All. n. 2*).

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1d**

Non esiste condominio e per tale motivo non sono deliberate spese fisse di gestione e manutenzione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1e**

L'immobile oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente del Comune di San Benedetto del Tronto e successive varianti ricade in massima parte in "Zona Artigianale di Espansione D3" normata dall'art. 41/a delle NTA ed in minima parte in aree di circolazione.

L'immobile in esame ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi della lettera c), comma 1 art.142 (ex L.431-85).
- Vincolo idrogeologico R.D.L. 3267-1923

La proprietà oggetto di esecuzione ricade all'interno del piano di lottizzazione artigianale denominato "Rocchi ed altri" e precisamente all'interno del lotto contraddistinto nel piano di lottizzazione con il n. 12.

### **RISPOSTA AL QUESITO 1f**

La debitrice esecutata è la Signora *Omissis*

La Signora *Omissis* ha contratto matrimonio con il Signor *Omissis* in data 19/09/1981 e nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (*Vedi All. 6*), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Benedetto del Tronto in data 1 Aprile 2022, nelle annotazioni viene riportato che:

- "Con atto in data 18/03/1998 a rogito del Notaio Dr. Francesco Barmann del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi *Omissis*, nato a ..... il ....., e *Omissis*, nata a ..... il ....., hanno scelto il regime patrimoniale della **SEPARAZIONE DEI BENI**"- San Benedetto del Tronto 03/08/1988
- "Con atto in data 14/05/2008 a rogito del Notaio Avv. Tommaso Faenza del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi *Omissis*, nato a ..... il ....., e *Omissis*, nata a ..... il ....., hanno stipulato convenzioni matrimoniali costituendo un **FONDO PATRIMONIALE**, ai sensi degli artt. 167 e seguenti del Codice Civile- San Benedetto del Tronto 28/05/2008, gravante su

Per sua provenienza i beni oggetto di esecuzione non fanno parte della comunione legale dei beni, così come riscontrato nell'atto di acquisto con Rogito Notaio Barmann Francesco del 15.03.2006 rep. 80442/23271.

L'immobile pignorato fa parte di un fondo patrimoniale costituito in forza di Rogito Notaio Tommaso Faenza del 14.05.2008 rep. 111116/21794. La costituzione del fondo patrimoniale è anche riportata nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di S. Benedetto del Tronto in data 15.07.2009 (*Vedi All. n. 6*).

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

#### **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, gli scriventi, in considerazione del lasso di tempo trascorso dal deposito del precedente elaborato peritale, hanno provveduto ad inoltrare richiesta in data 18 Marzo 2022, Prot. 18794 del 21/03/2022, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto (*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:

1. **Concessione Edilizia n. 11/95 del 04.01.1996** rilasciata ai Signori *Omissis* per la realizzazione di un edificio ad uso artigianale, successivamente annullata con provvedimento del Sindaco del Comune di S. Benedetto del T. del 03.09.1996
2. **Concessione Edilizia n. 981 del 17.09.1996** relativa alla "realizzazione sul lotto 12 del piano di lottizzazione convenzionato di un fabbricato artigianale con annessi uffici e residenze" rilasciata ai Signori *Omissis*.
3. **Concessione Edilizia n. 23 del 19.01.1998** relativa alla "variante alla concessione edilizia n. 981/96 sul lotto n. 12 del piano di lottizzazione convenzionato denominato Rocchi" rilasciata ai Signori *Omissis - Omissis*.
4. **Concessione Edilizia n. 441 del 19.06.1998** relativa alla "variante alla concessione edilizia n. 23/98 sul lotto n. 12 del piano di lottizzazione convenzionato denominato Rocchi" rilasciata alla Ditta *Omissis - Omissis*



Non è stato reperito certificato o attestato di abitabilità/agibilità.

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

- a) Diverso posizionamento e conformazione delle finestre esterne
- b) Mancata realizzazione di una finestra prevista al piano primo sul lato est e realizzazione di una finestra non autorizzata sul lato nord del piano primo e sul lato est al piano primo sottostrada.
- c) Realizzazione di un vano wc al piano primo sottostrada non previsto nel progetto approvato.
- d) Divisione in due u.i.u. della preesistente u.i.u. artigianale, tale divisione ha portato alla realizzazione di due nuove unità e precisamente quella oggetto di esecuzione ed ulteriore unità artigianale di proprietà di altra ditta posta sul lato nord.

Si precisa che le altezze interne indicate nelle tavole grafiche allegate, sono riferite allo stato attuale, con solai al grezzo e quindi privi di massetto e pavimento.

Le opere difformi sopra descritte risultano sanabili, salvo diversa interpretazione dello sportello unico per l'edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto, ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento di una sanzione oltre ai bolli, diritti di segreteria e spese tecniche.

L'immobile in esame ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e, ai fini dell'ottenimento del permesso autorizzativo in sanatoria sarà necessario richiedere ed ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica e pagare la relativa sanzione.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

#### **STATO DI POSSESSO**

La proprietà oggetto di esecuzione, costituita da tre sub in corso di costruzione, alla data del sopralluogo del 30 Maggio 2022 risultava nella disponibilità dell'esecutata così come dichiarato da Signor *Omissis*, coniuge della stessa, nel verbale di sopralluogo del 30 Maggio 2022. (*vedi All. n.2*).

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, gli scriventi hanno inoltrato apposite istanze all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto a mezzo Pec in data 26 Maggio 2022.

A tali istanze è seguita la seguente risposta (*Vedi All n. 7*):

- l'ufficio pertanto in risposta alla richiesta sopra indicata comunica che, *"in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati dai soggetti indicati, nell'ultimo decennio, contratti di locazione/comodato relativi agli immobili in questione"*

Si precisa che alle precedenti richieste inoltrate in data 16 Luglio 2009, prima del deposito del primo elaborato peritale avvenuto in data 30 Dicembre 2009 erano seguite le seguenti risposte.

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, aveva risposto, con nota del 28.07.2009 comunicando che *"dalle interrogazioni effettuate alla banca dati dell'anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione presso questo ufficio stipulati dai Signori Omissis"*.
- l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto aveva risposto, con nota prot. n. 19150 del 13.08.2009 comunicando la presenza di n. 7 contratti di locazione registrati in capo a *Omissis* e *Omissis*, di cui nessuno avente per oggetto la locazione dell'immobile che costituisce il presente Lotto.

Nel verbale di sopralluogo del 3/08/2009, redatto prima del deposito del primo elaborato peritale avvenuto in data 30 Dicembre 2009 la Signora *Omissis*, dichiarava che l'immobile era in suo possesso.

### **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)*

Non esiste condominio.

In base al Certificato e Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, non risultano esistere oneri di natura condominiale.

**- Domande Giudiziali**

In base al Certificato e Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione.  
Per le altre trascrizioni si rimanda a quanto riferito nei successivi paragrafi.

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

In base al Certificato e Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

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

In base al Certificato e Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non esistono usi civici o diritti demaniali ad eccezione della convenzione di lottizzazione con il comune di San Benedetto del Tronto ricevuta dal Notaio Faenza in data 25.09.1986 Rep. n. 56089, Registrata a San Benedetto del Tronto il 06.11.1986 al n. 2280 e successivo atto integrativo a rogito medesimo notaio in data 12/10/1995 rep. n. 82247 Registrata a San Benedetto del Tronto il 23/10/1995 al n. 908 Serie 1°.

**- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

In base al Certificato e Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Si rimanda alla convenzione di lottizzazione con il comune di San Benedetto del Tronto ricevuta dal Notaio Faenza in data 25.09.1986 Rep. n. 56089, Registrata a San Benedetto del Tronto il 06.11.1986 al n. 2280 e successivo atto integrativo a rogito medesimo notaio in data 12/10/1995 rep. n. 82247 Registrata a San Benedetto del Tronto il 23/10/1995 al n. 908 Serie 1^.

Si precisa inoltre che nell'atto di acquisto della proprietà in esame da parte della proprietaria esecutata, a Rogito Notaio Barmann del 15.03.2006 rep. 80442/23271, *"le parti convengono che le spese per le opere di urbanizzazione primaria previste dagli articoli 3 e 4 della convenzione di lottizzazione sopra citata e non ancora ultimate, sono a carico della parte acquirente a far tempo dal 29/07/2004"*

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

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

La debitrice esecutata è coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, come da Rogito Notaio Barmann del 18.03.1998 Rep. n. 50086/12419 con il quale i coniugi *Omissis* hanno scelto tale regime patrimoniale. Il bene oggetto di esecuzione è stato acquistato con Rogito Notaio Barmann del 15.03.2006 rep. 80442/23271 e, per tale motivo, l'immobile non fa parte della comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato fa parte di un fondo patrimoniale costituito in forza di Rogito Notaio Tommaso Faenza del 14.05.2008 rep. 111116/21794. La costituzione del fondo patrimoniale è anche riportata nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di S. Benedetto del Tronto in data 15.07.2009 (*Vedi All. n. 6*).

**• 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 Albino Farina, 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 3.800,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull' u.i.u. oggetto di esecuzione:

### **TRASCRIZIONI**

- **Nota di trascrizione n. 918 del 02/03/1981**

Atto Notaio Paolo Jandelli del 04/02/1981 Rep. n. 154230/7118, in forza del quale i Signori *Omissis* acquistarono il terreno ove sarebbe stato edificato l'immobile di cui porzione è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

- **5. Nota di trascrizione n. 4356 del 14/11/1986**

Atto Tommaso Faenza del 25/09/1986 Rep. n. 56089/9362, Convenzione Edilizia che interessa il terreno ove saranno edificati gli immobili oggetto di esecuzione.

A favore e contro *Omissis*

Contro e a favore *Omissis*

- **6. Nota di trascrizione n. 4421 del 20/10/1995**

Atto Tommaso Faenza del 12/10/1995 Rep. n. 82247/9362, Convenzione Edilizia integrativa che interessa il terreno ove saranno edificati gli immobili oggetto di esecuzione.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

- **Nota di trascrizione n. 2098 del 22/03/2006**

Atto Notaio Barmann del 15/03/2006 Rep. n. 80442/23271 in forza del quale la Signora *Omissis* acquista le u.i.u. oggetto della presente esecuzione immobiliare

Contro *Omissis*

A favore *Omissis*

- **Nota di trascrizione n. 2583 del 22/05/2008**

Atto Notaio Tommaso Faenza del 14/05/2008 Rep. n. 111116/21794 in forza del quale i coniugi *Omissis* hanno costituito un Fondo Patrimoniale gravante anche sugli immobili compresi nel presente lotto ed oggetto di esecuzione

Contro *Omissis*

A favore *Omissis*

- **Nota di trascrizione n. 7407 del 28/11/2008**

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili. Atto Giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Ascoli Piceno sede distaccata di San Benedetto del Tronto del 25/11/2008 repertorio n. 1266.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

- **Nota di trascrizione n. 3625 del 20/07/2009**

Domanda Giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione. Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno sezione distaccata di San Benedetto del Tronto del 07/07/2009 repertorio n. 3087.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

### **ISCRIZIONI**

- **Nota di Iscrizione n. 1572 del 25/08/2008**

Atto Giudiziario, Ipoteca Giudiziale di €. 250.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno sezione distaccata di San Benedetto del Tronto del 21/08/2008 rep. n. 517.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

• **Nota di Iscrizione n. 1594 del 05/09/2008**

Atto Giudiziario, Ipoteca Giudiziale di €. 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Macerata del 02/09/2008 rep. n. 1091/2008.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

• **Nota di Iscrizione n. 1869 del 21/10/2008**

Atto Giudiziario, Ipoteca Giudiziale di €. 63.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 02/10/2008 rep. n. 581.

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

• **Nota di Iscrizione n. 1292 del 28/11/2016**

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione, pubblico ufficiale Equitalia Servizio di Riscossione Spa del 24.11.2016 rep. 856/816. Ipoteca di €. 97.192,38, gravante fra l'altro sui terreni in esame

Contro *Omissis*

A Favore *Omissis*

□ **4.STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato concernente 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 il trasferimento di beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site nelle immediate vicinanze di quelle oggetto di stima e precisamente :

*Comparabile A - Appartamento con garage in Via Montagna dei Fiori n. 83/a di San Benedetto del T. censiti al fg.2 part.148 sub.9 e sub. 32 - Rogito Notaio Carlo Campana del' 8.01.2018 Rep. 47584 - €. 85.000,00*

*Comparabile B - Laboratorio Artigianale in Via M. Buonarroti n. 6 del comune di Acquaviva Picena, censito al fg.6 part.327 sub. 3- Rogito Notaio Carlo Campana del 03.06.2019 Rep. n. 48712 - €. 75.000,00*

*Comparabile C - Laboratorio Artigianale confinante con l'immobile oggetto di stima, sito in Via Colle della Maddalena n. 15 di San Benedetto del T., censito al fg.2 part.554 sub. 1 - Rogito Notaio Sergio Lenhardy del 17.12.2020 Rep. 43.291 - €. 80.000,00*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame che è risultato pari ad €. **170.250,00 (Euro Centosettantaduecentocinquanta/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 e le 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 dell'u.i.u. oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari all'**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 da sostenere per la richiesta di accertamento di conformità edilizia/urbanistica, il pagamento delle relative sanzioni anche

paesaggistiche, l'esecuzione della variazione catastali, le spese tecniche e i diritti di segreteria, si decurterà il **10%** 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 tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: considerata la presenza di materiale di vario genere depositato all'interno dell'immobile oggetto di vendita, la presenza di un deposito di GPL interrato a servizio di altra proprietà e in considerazione degli eventuali oneri da sostenere per la definizione della lottizzazione si decurterà il **4%** del terreno.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **25%**.

#### **VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€. 170.250,00.- 25% =Euro 127.687,50

**A CIFRA TONDA €. 128.000,00 (Euro Centovottomila/00)**

#### **□ 5.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 sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Non sono state eseguite verifiche dei confini della proprietà oggetto di esecuzione
- Le altezze interne indicate nelle tavole grafiche allegate, sono riferite allo stato attuale, con solai al grezzo e quindi privi di massetto e pavimento.

Si precisa inoltre quanto segue

- Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive e delle sanzioni o oblazioni da versare, sono indicativi e, il loro esatto ammontare, si potrà conoscere solo dopo l'istruttoria della relativa richiesta di Sanatoria Edilizia da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia di San Benedetto del Tronto .

#### **□ 6.DESCRIZIONE DEI BENI PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**

##### ***DESCRIZIONE DEI BENI PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA***

Diritti di 1/1 di piena proprietà su una porzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso ufficio e residenza in corso di costruzione che si sviluppa cielo terra con corte esclusiva, il tutto sito nella periferia del Comune di San Benedetto del Tronto in Via Colle della Maddalena n. 20.

La porzione di fabbricato oggetto di vendita, la cui edificazione è iniziata negli anni 1995/96, si sviluppa su tre livelli (*piano interrato, piano terra e piano primo*) e presenta strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento. Esternamente l'immobile risulta rifinito, con balaustre in ferro sui balconi, dotato di tutti gli infissi ad eccezione della porta di accesso carrabile al garage del piano interrato, mentre internamente è privo di qualsiasi rifinitura, sprovvisto di divisori e impianti. I tre livelli del fabbricato sono collegati fra loro da una scala interna addossata alla parete nord dell'immobile anch'essa al grezzo.

La proprietà è accessibile da Via Colle della Maddalena, dal lato est del fabbricato per mezzo di un accesso pedonale ed uno carrabile che immettono sulla corte al piano terra, di superficie pari a mq 170, e dal lato sud del fabbricato per mezzo di un accesso carrabile in trincea che immette al piano interrato.

Il piano primo sottostrada sviluppa una Superficie esterna lorda pari a mq 144 circa , il piano terra e primo una superficie esterna lorda pari a mq 121 circa per ciascun piano.

Nella corte al piano terra, di superficie pari a circa mq. 170, è presente una scala esterna che collega tale corte con la zona di accesso carrabile al piano interrato.

Al piano terra sono presenti due ingressi dotati di porte blindate, le finestre sono in legno con doppi vetri e serrandine in plastica ad eccezione di quelle del piano interrato che sono in alluminio. I balconi al piano primo sviluppano una superficie pari a mq 28 circa. Al piano interrato è presente un locale wc dotato di lavabo e tazza e privo di rifiniture.

Il fabbricato risulta privo di impiantistica e sprovvisto di acqua e luce. Sulla zona di accesso in trincea del piano interrato è presente un serbatoio interrato di GPL al quale risulta allacciato la proprietà adiacente sul lato ovest, di proprietà di altra ditta non oggetto di esecuzione.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Diverso posizionamento e conformazione delle finestre esterne
- b) Mancata realizzazione di una finestra prevista al piano primo sul lato est e realizzazione di una finestra non autorizzata sul lato nord del piano primo e sul lato est al piano primo sottostrada.
- c) Realizzazione di un vano wc al piano primo sottostrada non previsto nel progetto approvato.
- d) Divisione in due u.i.u. della preesistente u.i.u. artigianale, tale divisione ha portato alla realizzazione di due nuove unità e precisamente quella oggetto di esecuzione ed ulteriore unità artigianale di proprietà di altra ditta posta sul lato nord.

Le opere difformi sopra descritte risultano sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento di una sanzione oltre ai bolli, diritti di segreteria e spese tecniche.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

La proprietà oggetto di vendita risulta libera e nella disponibilità dell'esecutata.

Si evidenzia che nell'immobile oggetto di vendita alla data del sopralluogo erano depositati materiali di vario genere (*mobilia, materiali edili ecc*) che il futuro acquirente dovrà provvedere a smaltire a propria cura e spese nel rispetto delle norme di settore.

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.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 2**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano S1-T-1
- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 3**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano T
- **Foglio 2 Part. 555, Sub. 4**, cat. F/3, Via Montagna dei Fiori n.SN Piano 1

**PREZZO BASE D'ASTA € 128.000,00 (Euro Centoventottomila/00)**

I sottoscritti esperti stimatori ritengono, con la presente relazione, che si compone di n.13 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e restano a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

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

Con osservanza

*Gli esperti stimatori*

*Arch. Andrea Corradetti    Geom. Andrea Neri*

*Ascoli Piceno li 07 Luglio 2022*

## □ 7. Allegati:

*1-lettera di convocazione e relative ricevute*

*2-verbale del sopralluogo*

*3-documentazione catastale*

*4-documentazione fotografica*

*5-documentazione ritirata dal Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)*

*6-documentazione ritirata dal Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) - ufficio anagrafe -*

- 7-documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto*
- 8- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare-*
- 9- tavole grafiche delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione*
- 10--attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*