

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 40/2021 promossa da
OMISSIS
contro
OMISSIS

LOTTO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'esperto stimatore
Arch. Andrea Corradetti

Prossima Udienza fissata per il giorno 5 Maggio 2023

1

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio

nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 40/2021 promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

Tecnico incaricato: **Arch. ANDREA CORRADETTI**
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. CRRNDR67C09A462F
mail: andrea_corradetti@libero.it
Pec: andrea.corradetti@archiworldpec.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

- che nell'udienza del 2 Gennaio 2023 il sottoscritto Arch. Andrea Corradetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 413, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.13, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n.r.g. 40/2021 e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (V. All. n.11).
- che in data 22 Febbraio 2023, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.

La proprietà oggetto di esecuzione consiste nei diritti di 1/2 di piena proprietà su due unità immobiliari, con destinazione catastale a negozio e ufficio, site nel Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) nello stesso fabbricato con accessi rispettivamente in Via omissis e in Via omissis, censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -Territorio come segue (*visure del 30/01/2023*) (V. All. n. 3):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Negozi:** distinto al catasto fabbricati di detto comune al Foglio omissis cat. C/1 classe 4 consistenza 81 mq, Sup. Catastale Tot. 89 mq, rendita euro 2.116,75, Via omissis Piano 1;
- **Ufficio:** distinto al catasto fabbricati di detto comune al Foglio omissis cat. A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Tot. 98 mq, rendita euro 1.129,75, Via omissis T;

Le unità immobiliari urbane sopra descritte risultano intestate catastalmente ai Signori:

- 1- omissis nato a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il omissis C.F. omissis proprietà 1/2.
- 2- omissis nata a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il omissis C.F. omissis proprietà 1/2

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione, come sopra detto, consistono in due u.i.u. con destinazione catastale negozio e ufficio, site nel Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) nello stesso fabbricato con accessi rispettivamente in Via omissis e in Via omissis. Considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche delle suddette unità immobiliari, si ritiene opportuno formare due lotti così composti:

1. **LOTTO 1**

Costituito da un'unità immobiliare ad uso negozio sita al piano terra di Via omissis del Comune di San Benedetto del Tronto e distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

Negozi:

Foglio omissis cat. C/1 classe 4 consistenza 81 mq, Sup. Catastale Tot. 89 mq, rendita euro 2.116,75, Via omissis Piano 1;

2. **LOTTO 2**

Costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano terra nel fabbricato di Via omissis del Comune di San Benedetto del Tronto e distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

Ufficio:

Foglio omissis cat. A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Tot. 98 mq, rendita euro 1.129,75, Via omissis Piano T;

DIVISIBILITA' DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'esecutato risulta proprietario dei diritti pari ad 1/2 della piena proprietà sulle due u.i.u. sopra descritte.

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

Il più probabile valore di mercato dei diritti di 1/1 di piena proprietà sugli immobili oggetto

di esecuzione sono i seguenti:

LOTTO 1	u.i.u. distinte al foglio omissis	€. 95.000,00
LOTTO 2	u.i.u. distinte al foglio omissis	€. 84.000,00
	Sommano	€. 179.000,00

La quota di spettanza di ciascun condividente sarà pari ad €. 89.500,00. Ne consegue che l'assegnatario del Lotto 1 dovrà corrispondere un conguaglio all'assegnatario del Lotto 2 pari ad €. 5.500,00.

Lo scrivente ritiene opportuno assegnare alla procedura il Lotto n. 1 costituito dal Negozio distinto al foglio omissis per i seguenti motivi:

- Il negozio Lotto 1 è libero e nella disponibilità dei comproprietari a differenza dell'ufficio lotto 2 che risulta locato con regolare contratto di affitto
- Le opere di ripristino da eseguire nel negozio Lotto 1 risultano meno onerose rispetto a quelle che dovrà eseguire l'assegnatario dell'ufficio Lotto n. 2.

In merito alla riuscita della vendita delle quote indivise dei due Lotti, lo scrivente ritiene che la stessa possa riuscire in quanto appetibile per il comproprietario non esecutato.

In merito ai ricavi che la vendita potrebbe fruttare, lo scrivente presume che gli stessi potrebbero essere minori del valore della quota, in quanto, come sopra detto, l'acquisto risulta appetibile quasi esclusivamente al comproprietario non esecutato.

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti (Lotto n.1, Lotto n.2) 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.r.g. 40/2021 promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

LOTTO 2

Tecnico incaricato: **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

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-PREMESSA

Nell'udienza del 2 Gennaio 2023 lo scrivente Arch. Andrea Corradetti veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 40/2021 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

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

5

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all' Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

-Catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto (*ufficio*):

- **Foglio omissis** cat. A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Tot. 98 mq, rendita euro 1.129,75, Via **omissis** Piano T;

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:

- 1- **omissis** nato a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il **omissis** C.F. **omissis** proprietà 1/2.
- 2- **omissis** nata a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il **omissis** C.F. **omissis** proprietà 1/2

L'u.i.u. descritta ha diritto, unitamente ad altre u.i.u., ai BCNC indicati nell'elaborato planimetrico depositato all' Agenzia delle Entrate.

-che in data 22 Febbraio 2023, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza fra l'altro del Signor **omissis** in qualità di comproprietario esecutato che ha permesso l'accesso agli immobili(*V.All. n.2*)

TUTTO CIO' PREMESSO

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

□ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il giorno 22 Febbraio 2023 sono iniziate le 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(*V. All. n.3*);
- il servizio pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite alle u.i.u. oggetto di esecuzione(*V. 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 e all'ufficio di stato civile del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) per il ritiro dei certificati(*V. All. n.6*);
- l'agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto per reperire eventuali contratti di affitto e comodato(*V. 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 che costituisce il LOTTO 2 consiste nei diritti di 1/2 di piena proprietà su un ufficio sito al piano terra nel fabbricato di Via **omissis** Comune di San Benedetto del Tronto e censito all' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (*V. All. n. 3*):

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

- **Foglio omissis** cat. A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Tot. 98 mq, rendita euro 1.129,75, **omissis** Piano T;

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:

- 1- **omissis** nato a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il **omissis** C.F. **omissis** proprietà 1/2.

2- omissis nata a S. Benedetto Del Tronto(A.P.) il omissis C.F. omissis proprietà 1/2

• **Descrizione dell' u.i.u. oggetto di esecuzione**

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/2 di piena proprietà su un ufficio al piano terra del fabbricato di Via omissis del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.).

Il fabbricato, posizionato in zona residenziale dotata di tutte le opere di urbanizzazione, è stato edificato negli anni 67/68 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi, si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo e terzo*) oltre ad un piano 1° sottotrada e un piano sottotetto, collegati fra loro da una scala dotata di ascensore.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, facciate esterne intonacate e tinteggiate con parapetti dei balconi intonacati con sovrastante piccola balaustra in metallo e versa in un discreto stato di conservazione(*V. All. n.4*).

L'ufficio oggetto di esecuzione è posto al piano terra del fabbricato ed è accessibile dopo aver superato l'ingresso condominiale, posto su Via omissis, e percorso il lungo androne condominiale si incontra la porta di accesso ad un'anta blindata al locale ufficio.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio vano ingresso/reception delimitato da una quinta semicircolare(parete divisoria), che non giunge all'intradosso della controsoffittatura, che disimpegna quattro vani ufficio, un wc con anti wc e un piccolo vano archivio. Quest'ultimi due vani(wc e vano archivio) sono raggiungibili esclusivamente attraversando rispettivamente il locale ufficio posto a nord-ovest e il locale posto a sud-est.

L'ufficio, sul lato sud, è collegato per mezzo di una porta ad altra unità immobiliare di altra Ditta non oggetto di esecuzione.

L'ufficio, di superficie esterna lorda(SEL) pari a mq. 97,50 circa e di altezza interna, all'intradosso della controsoffittatura, pari a ml 2,79, ad eccezione del wc, anti-wc e vano archivio che presentano altezza interne rispettivamente di ml 2,87 e ml. 2,94, si trova in un normale stato di conservazione e risulta controsoffittato con pannelli in fibra minerale fissati ad una struttura metallica portante.

Il locale, con rifiniture che versano in un discreto stato di conservazione è pavimentato in lastre di marmo, pavimenti e rivestimenti nel wc e anti-wc in ceramica, porte in legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero con grate di sicurezza.

Il bagno è dotato di tazza mentre l'anti-wc di lavabo. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne.

Il riscaldamento dell'intera unità immobiliare, è autonomo a gas e avviene per mezzo di una caldaia interna a parete della marca Chaffoteaux posta sulla parte est del locale ufficio posto a sud-est con elementi radianti in ghisa di colore bianco.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con interruttori di colore bianco e placche color argento.

Per il fabbricato ove insiste l'u.i.u. in esame è stata rilasciata attestazione di agibilità nell'anno 1991. Considerato il tempo trascorso si ritiene necessario che il futuro acquirente provveda, a propria cura e spese, alla verifica della rispondenza degli impianti tecnologici alle attuali norme di settore ed eventualmente ad eseguire le opere di adeguamento/rifacimento necessarie.

Durante il sopralluogo del 22.02.2023 il Signor omissis, affittuario dell'u.i.u. in esame, dichiarava che *"che ha avuto in affitto l'u.i.u. sub. omissis nell'anno 2000 e che la stessa era priva di divisori, controsoffitti e impianti e che dette rifiniture sono state realizzate dallo stesso a propria cura e spese"*(v. All. n.2).

RISPOSTA AL QUESITO 1

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è 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..

La SEL appresso indicata è quella che risulterà successivamente all'opera di ripristino consistente nella rimozione dell'ampliamento del locale sullo spazio condominiale

• **Foglio omissis**

- Ufficio al piano terra SEL mq. 97,50 circa

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

Il locale negozio confina a sud con vano scala condominiale, a ovest con proprietà omissis e al sud con proprietà Immobiliare omissis.

Si specifica che sono state riscontrate le seguenti difformità fra quanto riportato nella planimetria di accatastamento dell'ufficio e quanto rilevato in loco:

- diversa distribuzione degli spazi interni
- presenza di una porta di accesso a proprietà di altra ditta non oggetto di esecuzione
- mancata indicazione di alcune aperture esterne

RISPOSTA AL QUESITO 1b

La proprietà oggetto di esecuzione è raggiungibile da Via omissis del Comune di San Benedetto del Tronto(A.P.).

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto detto e stabilito nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate (Vedi All. n.3) e al Regolamento di Condominio fornito dal Dott. Amministratore del Condominio (V. All. n.9).

Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda anche a quanto detto e pattuito:

- nell'atto pubblico di divisione a Rogito Notaio omissis del omissis rep. omissis (V.All. n. 9) ed agli atti pubblici in esso citati, consegnato allo scrivente in sede di sopralluogo dal coniuge della comproprietaria non eseguita.

RISPOSTA AL QUESITO 1d

Al fine di rispondere al presente quesito lo scrivente ha provveduto ha inoltrare a mezzo P.e.c. del 6 Marzo 2023, apposita istanza all'Amministratore del Condominio, Dott. il quale con nota del 24 Marzo (V. All. n. 9) ha comunicato ed allegato quanto segue:

"-Spese fisse di gestione per il sub omissis € 160,00 annuali

-Spese fisse di gestione per il sub omissis € 296,00 annuali

-Per quest'ultima unità in arretrato risultano quote condominiali non versate pari ad € 155 riferibili alle spese condominiali della gestione precedente (2022)

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora saldate non ce ne sono

Il condominio omissis ha deliberato la nomina del nuovo amministratore in data 22/03/2023 (come da verbale allegato) perciò il bilancio preventivo della gestione condominiale anno 2023 dev'essere approvato.

Prospetto tabelle : l'unità segnata con NEG. è riferito al subalterno omissis

L'unità segnata con -/1 è riferito al subalterno omissis

A tale nota l'Amministratore allegava copia del regolamento di condominio, prospetto tabelle millesimali e verbale d'assemblea del 22/3/2023.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste il fabbricato di Via omissis, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di San Benedetto del Tronto ricade in "Zona residenziale di completamento B1" normata dall'art. 30 delle NTA.

RISPOSTA AL QUESITO 1f

Il debitore esecutato è il Signor omissis, al quale l'u.i.u. in esame è pervenuta in forza di atto di divisione del Notaio omissis del omissis rep. omissis e che ha contratto matrimonio in omissis con la Signora omissis e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (V.All. 6), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Benedetto del Tronto in data 3 Febbraio 2023, nelle annotazioni viene riportato che:

- *Con atto in data omissis a rogito del notaio Dr. omissis dei distretti notarili riuniti di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi omissis, nato il omissis, residente in San Benedetto del Tronto. e omissis, nata il omissis, residente in San Benedetto del Tronto, hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni, previsto dagli articoli 215 e segg. del codice civile, come modificato dalla Legge 19 maggio 75 n. 151. -San Benedetto del Tronto, 13/02/1990*
- *Con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data omissis n. omissis è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. -San Benedetto del Tronto, 12/05/2008*
- *Con sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno N. omissis in data omissis è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. San Benedetto del Tronto, 05-09-2013*

Sulla base della documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto riscontrabile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (V. All. 6), l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data omissis, protocollata al n. omissis il omissis, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) (V. All. n.5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Permesso di Costruzione n. omissis rilasciato in data omissis** relativa alla costruzione "di un fabbricato da erigersi in San Benedetto del Tronto in Via omissis" rilasciata alla Signora omissis residente in San Benedetto del Tronto in Via omissis.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. omissis del omissis** per il fabbricato di Via omissis rilasciata ai sensi della Legge 47/85 relativa alla sanatoria edilizia di varie difformità presenti nel fabbricato, rilasciata alla Signora omissis residente in San Benedetto del Tronto in Via omissis.
- **Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis rilasciata in data omissis** relativa ad "ad ampliare un balcone ed eseguire varianti al piano seminterrato in San Benedetto del Tronto Via omissis di un edificio di civile abitazione ; vista la concessione a sanatoria n. omissis", rilasciata ai Signori omissis e omissis
- **Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis rilasciata in data omissis** relativa alla "ristrutturazione di un edificio di civile abitazione; Vista la Conc, Edilizia n. omissis e vista la concessione a sanatoria n. omissis", rilasciata ai Signori omissis e omissis
- **Domanda di voltura del omissis Prot. n. omissis di concessione edilizia n. omissis del**

omissis rilasciata a nome di omissis - omissis a favore di omissis. con sede in San Benedetto Del Tronto, Via omissis.

- **Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis rilasciata in data omissis** relativa alla "ristrutturazione in variante alla Concessione Edilizia n. omissis in S.Benedetto del Tronto Via omissis di un edificio di civile abitazione; Vista la concessione a sanatoria n. omissis", rilasciata alla Ditta omissis.
- **Dichiarazione di abitabilità/agibilità** rilasciata dal Sindaco di San Benedetto Del Tronto in data omissis alla Ditta omissis.
- **Comunicazione di realizzazione di opere interne Art. 26 e 48 Legge 28/02/1985 n.47 del omissis Prot. omissis** sull'immobile sito in San Benedetto del Tronto in Via omissis e presentata dal Signor omissis in qualità di affittuario dell'immobile.
- **Comunicazione Inizio lavori asseverata-CILA del omissis Prot. omissis** presentata dal Signor I in qualità di amministratore del Condominio omissis per lavori condominiali.
- **Dichiarazione di abitabilità/agibilità** rilasciata dal Sindaco di San Benedetto Del Tronto in data omissis alla Ditta omissis.

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:

Ufficio al piano terra

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa conformazione e posizione delle bucaure esterne, realizzazione di controsoffittatura con pannelli in fibra minerale fissati ad una struttura metallica portante;
- b) Aumento di unità immobiliari mediante frazionamento della preesistente unità immobiliare urbana in due locali uffici di cui uno oggetto di esecuzione;
- c) Ampliamento dell'ufficio su porzione dell'androne condominiale;
- d) Presenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare posta a sud intestata ad altra ditta e non oggetto di esecuzione;
- e) Minore altezza interna, approvata pari a ml. 2,90 mentre, attualmente, nei locali controsoffittati risulta di ml. 2,79 ad eccezione del wc, anti-wc e vano archivio che presentano altezza interne rispettivamente di ml 2,87 e ml. 2,94;
- f) diversa posizione della porta di accesso all'attuale locale ufficio rispetto al precedente accesso all'intera unità prima dell' aumento delle unità immobiliari;

Le opere difformi descritte ai punti a), b), d), ed f) risultano sanabili, ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni e contributo di costruzione, se dovuto, come per legge.

Le opere difformi descritte al punto e) non risultano sanabili in quanto in contrasto con la normativa di settore e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere ad eliminare le controsoffittature presenti, ad eccezione del wc, per avere un'altezza conforme al progetto approvato.

L'opera difforme descritta al punto c) può essere sanata previo acquisto della porzione di androne condominiale occupato. Considerata la difficoltà ad eseguire tale acquisto vista la proprietà di origine condominiale di tale porzione, ai fini della stima verrà detratto il costo per ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato.

E' stata inoltre rilevata una modesta discordanza nell'altezza interna dell'ufficio, autorizzata di ml. 2,90 con Concessione edilizia n. omissis, mentre attualmente è di ml. 2,94 circa, comunque compresa nelle tolleranze di legge.

Quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di San Benedetto del Tronto.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere ad eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge. Ottenuto il titolo edilizio il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

IL locale ufficio alla data dell'accesso del 22 Febbraio 2023 risultava locato come anche dichiarato in tale sopralluogo dal Signor omissis comproprietario esecutato.

In tale sopralluogo il conduttore Signor omissis consegnava allo scrivente copia del Contratto di affitto, composto da quattro facciate A/4, del locale ufficio.

L'ufficio risulta affittato con contratto di locazione commerciale del omissis, registrato a San Benedetto del Tronto in data omissis per la durata di anni sei dal 1/01/2001 al 31/12/2006, per un canone annuo di lire omissis.

Al fine comunque di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 30 Gennaio 2023 (V. All. n.7)

L'agenzia delle entrate ha confermato con PEC del 06.03.2023 (V.All. n.7) l'esistenza del suddetto contratto di affitto fornendo i seguenti dati:

omissis

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Che resteranno a carico dell'acquirente**

- Vincoli ed oneri condominiali

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda a quanto detto nel rogito di divisione del Notaio omissis del omissis omissis rep. omissis (V. All. n. 9) ed agli atti pubblici citati e alla documentazione in esso richiamata;

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate;

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva, ed 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 alla documentazione allegata 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 alla documentazione allegata 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;**
Sulla base della documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto reperito e citato nel presente elaborato peritale, non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda ai certificati anagrafici e dello stato civile (V. 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 i certificati ipo-catastali, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella suddetta documentazione.

Esistono Trascrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'unità immobiliare urbana compresa nel presente Lotto:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Nota di trascrizione n. omissis del omissis

Atto di divisione Notaio omissis del omissis in forza del quale viene assegnata l'u.i.u. oggetto di esecuzione

A Favore omissis per i diritti di ½ cadauno
Contro omissis

Nota di trascrizione n. omissis del omissis

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Ascoli Piceno del omissis rep. omissis gravante sulla proprietà oggetto di esecuzione.

A Favore omissis per i diritti di ½ di proprietà
Contro omissis per i diritti di ½ di proprietà

Nota di trascrizione n. omissis del omissis

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili UNEP Tribunale di Ascoli Piceno del omissis rep. omissis gravante sulla proprietà oggetto di esecuzione.

A Favore omissis per i diritti di ½ di proprietà
Contro omissis per i diritti di ½ di proprietà

□ 4. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale 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 allo stesso segmento di mercato e siti nelle vicinanze della proprietà oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site in San Benedetto del Tronto. Letti i rogiti chi scrive ha scelto due atti aventi per oggetto la vendita di u.i.u. ad uso ufficio e precisamente:

Comparabile A - Ufficio in Via omissis, censito al fg. omissis - Rogito Pubblico Ufficiale omissis Repertorio n. omissis del omissis - €. 220.000,00

Comparabile B - Ufficio in Via omissis, censito al fg. omissis - Rogito Pubblico Ufficiale omissis Repertorio n. omissis del omissis - €. 125.000,00

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 dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad €. 114.080,00 (Euro Centoquattordicimilaottanta/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 al **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 tecniche per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, per le opere di ripristino, per le sanzioni, per i diritti di segreteria e per la successiva variazione catastale, si decurterà il **12%** del totale.

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante il sopralluogo, 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: non avendo rilevato la presenza di altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **26%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 114.080,00 – 26% = Euro 84.419,20 a cifra tonda €. 84.000,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA

A CIFRA TONDA €. 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/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 sull'unità immobiliare 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 sulla conformità edilizia/urbanistica dell'involucro edilizio del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e non è stato verificato lo spessore del solaio sovrastante in quanto l'esperto stimatore non aveva titolo ad accedere ad u.i.u. di proprietà di altra ditta e non oggetto di esecuzione;
- la SEL dell'u.i.u. oggetto di vendita e sopra indicata è quella che risulterà successivamente all'opera di ripristino consistente nella rimozione dell'ampliamento del locale sullo spazio condominiale.

Si precisa inoltre quanto segue:

- Nel contratto di affitto, al comma 7 viene stabilito che *"il conduttore si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato"*. Durante il sopralluogo del 22.02.2023 il Signor *omissis*, affittuario dell'u.i.u. in esame, dichiarava *"che ha avuto in affitto l'u.i.u. sub. omissis nell'anno 2000 a che la stessa era priva di divisori, controsoffitti e impianti e che dette rifiniture sono state realizzate dallo stesso a propria cura e spese"* (v. All. n.2).
- 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 per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e per il ripristino dello stato dei luoghi, 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.

□ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/2 di piena proprietà su un ufficio al piano terra sito nel fabbricato di Via *omissis* del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.).

Il fabbricato, posizionato in zona residenziale dotata di tutte le opere di urbanizzazione, è stato edificato negli anni 67/68 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano 1° sottostrada e un piano sottotetto, collegati fra loro da una scala dotata di ascensore. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

L'ufficio, accessibile dopo aver superato l'ingresso condominiale posto su Via *omissis* e percorso il lungo androne condominiale, è costituito da un ampio vano ingresso/reception che disimpegna quattro vani ufficio, un wc con anti-wc e un piccolo archivio. L'ufficio, sul lato sud, è collegato per mezzo di una porta ad altra unità immobiliare di altra ditta non oggetto di esecuzione.

L'ufficio, di superficie esterna lorda (SEL) pari a mq. 97,50 circa e di altezza interna, all'intradosso della controsoffittatura, pari a ml 2,79, ad eccezione del wc, anti-wc e vano archivio che presentano altezze interne rispettivamente di ml. 2,87 e ml 2,94, si trova in un normale stato di conservazione e risulta controsoffittato con pannelli in fibra minerale. Il locale è pavimentato in lastre di marmo, pavimenti e rivestimenti nel wc e anti-wc in ceramica, porte in legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero con grate di sicurezza. Il bagno è dotato di tazza mentre l'anti wc di lavabo. La climatizzazione degli ambienti avviene mediante unità interne. Il riscaldamento dell'intera unità immobiliare, è autonomo a gas e avviene per mezzo di una caldaia interna a parete, mentre l'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia.

Considerato il tempo trascorso dal rilascio dell'Abitabilità, si ritiene necessario che il futuro acquirente provveda, a propria cura e spese, alla verifica della rispondenza degli impianti tecnologici alle attuali norme di settore ed eventualmente ad eseguire le opere di adeguamento/rifacimento necessarie.

Durante il sopralluogo l'affittuario dell'u.i.u. in esame, dichiarava che *"che ha avuto in affitto l'u.i.u. sub. omissis nell'anno 2000 e che la stessa era priva di divisori, controsoffitti e impianti e che dette rifiniture sono state realizzate dallo stesso a propria cura e spese"*.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa conformazione e posizione delle bucaure esterne, realizzazione di controsoffittatura;
- b) Aumento di unità immobiliari mediante frazionamento della preesistente u.i.u. in due locali uffici di cui uno oggetto di esecuzione;
- c) Ampliamento dell'ufficio su porzione dell'androne condominiale;

- d) Presenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare posta a sud intestata ad altra ditta e non oggetto di esecuzione;
- e) Minore altezza interna, approvata pari a ml.2,90 mentre, attualmente, nei locali controsoffittati risulta di ml. 2,79 ad eccezione del wc, anti-wc e vano archivio che presentano altezze interne rispettivamente di ml 2,87 e ml. 2,94.
- f) diversa posizione della porta di accesso all'attuale locale ufficio rispetto al precedente accesso all'intera unità prima del frazionamento

Le opere difformi descritte ai punti **a), b), d), ed f)** risultano sanabili, ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni e contributo di costruzione, se dovuto, come per legge.

Le opere difformi descritte al punto **e)** non risultano sanabili in quanto in contrasto con la normativa di settore e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere ad eliminare le controsoffittature presenti, ad eccezione del wc, per avere un'altezza conforme al progetto approvato.

L'opera difforme descritta al punto **e)** può essere sanata previo acquisto della porzione di androne condominiale occupato. Considerata la difficoltà ad eseguire tale acquisto vista la proprietà di origine condominiale di tale porzione, ai fini della stima verrà detratto il costo per ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato.

E' stata inoltre rilevata una modesta discordanza nell'altezza interna, autorizzata a ml. 2,90 con Concessione Edilizia n. *omissis*, mentre attualmente è pari a ml. 2,94 circa, comunque compresa nelle tolleranze di legge.

Quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di San Benedetto del Tronto.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere ad eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge. Ottenuto il titolo edilizio il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

L'ufficio risulta affittato con contratto di locazione commerciale del *omissis*, registrato a San Benedetto del Tronto in data *omissis* per la durata di anni sei dal *omissis*, per un canone annuo di lire *omissis*. Contratto oggetto di proroga fino al *omissis*.

Per le restanti clausole previste si rimanda al contratto di affitto allegato all'elaborato peritale.

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.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

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

- Foglio *omissis* part. *omissis* sub. *omissis* cat.A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale Tot. 98 mq, rendita euro 1.129,75, Via *omissis* Piano T;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'

€. 42.000,00 (Euro Quarantaduemila /00)

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.16 pagine dattiloscritte e n.12 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
Arch. Andrea Corradetti

Ascoli Piceno li 31 Marzo 2023

□ **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 e ufficio stato civile-

7-documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto

8- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare-

9- rogito notarile di divisione e documentazione ritirata dall'Amministratore del Condominio

10- planimetria dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica-

11- quesiti formulati al CTU

12- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti