TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

EStAlegale.net

RELAZIONE PERITALE
STIMA BENE IMMOBILE

Perito (CTU): I*ng. Milco Guerrieri*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Milco Guerrieri il giorno 16 agosto 2022 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Allo scrivente sono stati posti i quesiti che sono contenuti nel verbale d'udienza ed a cui si rimanda.

BENE IN SAN BENEDETTO DEL TRONTO
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1.a. Identificazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali e verifica di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

1.a.1. Identificazione del bene oggetto della vendita

A) Intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

1.a.2. Descrizione dell'immobile

Premessa

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16.

San Benedetto del Tronto è un comune di circa 45.000 abitanti ubicato sulle rive del mare Adriatico a circa 28 km dal capoluogo di provincia Ascoli Piceno, in forte espansione urbanistica negli ultimi anni.

Viale De Gasperi è una delle vie principali del centro di San Benedetto del Tronto, vicina al lungomare turistico e dotata di tutte attività economiche/commerciali e di tutti i servizi.

L'appartamento, come detto, fa parte di un edificio, denominato nel Regolamento condominiale "Condominio Viale De Gasperi 16" 16, (C.F: 91015720443), che si articola su 12 livelli:

- il piano primo sottostrada, ove sono ubicati fondaci, autorimesse e locali tecnici condominiali con accessi da Viale De Gasperi (accesso carrabile) e dal vano scala condominiale;
- il piano terra e primo sede di uffici, negozi ed appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;
- i piani secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono e decimo ove sono ubicati tutti gli appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;

Il Condominio è dotato di portineria e due impianti ascensore.

Gli accessi al fabbricato sono i seguenti:

- ingresso principale pedonale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificazione catastale del fabbricato condominiale

Il fabbricato insiste su un'area distinta al Foglio 9 del C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) con la Part.lla n°680 Ente Urbano di 11 are.60 ca.

Caratteristiche edilizie fabbricato

Solai:	in laterocemento
Strutture verticali:	c.a. in opera
Tamponature esterne:	muratura in laterizio intonacata e mattoncini a vista
Copertura:	a falde con cornicione e piana praticabile
Recinzione	recinzione metallica con cancello a protezione sia del porticato di accesso al vano scala condominiale che dell'accesso carrabile
Accessi:	- pedonale al vano scala condominiale dalla via pubblica - carrabile con rampa al piano seminterrato dalla via pubblica
Infissi condominiali:	in alluminio e vetro
Ascensore:	presenti due ascensori
Pavimentazione interna:	marmo per il vano scala ed i pianerottoli condominiali
Impianti condominiali:	antenna TV collettiva terrestre, citofono, rete gas metano in parte interrata ed in parte a vista, fognatura acque bianche e nere, rete idrica-elettrica e telefonica sottotraccia, autoclave

1.a.2. A) ABITAZIONE

In catasto: Unità immobiliare sita nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, proprietà per 1/1 [redacted]

Coerenze: altre ditte e vano scala condominiale

Accesso: L'appartamento è ubicato al piano secondo ed ha accesso dal vano scala condominiale

Consistenza: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi

L'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici.

Determinazione superficie convenzionale:

Per superficie convenzionale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione, dell'altezza dei locali e della destinazione d'uso:

- Abitazione : 1,0
- Balconi : 0,3

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7505bcfd247ee21462cdef9689fb4ac2 Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484093e5f87f937e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Destinazione	Superfici e lorda [mq]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq]	Esposizione	Condizioni
Appartamento	181,10	1,0	181,10	Est-Ovest	Buone
Balconi	21,63	0.3	6,49	Est-Ovest	Buone

Superficie Lorda complessiva: **mq 202,73**
Superficie Convenzionale complessiva: **mq 187,59**
Altezza utile interna appartamento: **m 3,00**

Caratteristiche edilizie appartamento:
Infissi esterni: - ante a battente in PVC e vetro doppio con protezione in avvolgibili di plastica finitura legno
Infissi interni: porte interne in legno tamburato e portoncino principale blindato
Divisori interni: in laterizio forato e cartongesso
Pavimentazione interna: Marmo (zona giorno e bagni) e PVC laminato (zona notte)
Pavimentazione esterna: Cotto e gres da esterni
Impianti interni:
- Elettrico, TV, citofono, telefono, idrotermo-sanitario: sottotraccia
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale installata esternamente e radiatori in ghisa, predisposizione CDZ nel soggiorno

ASTAlegale.net

1.b. Accessi

Fabbricato principale:
- ingresso principale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Appartamento: accesso al piano secondo dal vano scala condominiale

1.c. Pertinenze, accessori e millesimi parti comuni

Le pertinenze e gli accessori condominiali indicati nel Regolamento di Condominio "Viale De Gasperi 16" sono: rampa accesso ai garage, spazio di manovra, locali tecnici al P1° sottostrada, portico, vani ascensore e vano scala condominiale.

Millesimi di proprietà

Appartamento:	GENERALI:	23,990/1.000,000
	ASSICURAZIONE:	23,990/1.000,000
	AMMINISTRATORE:	23,990/1.000,000
	PORTIERATO:	27,000/1.000,000
	MANUTENZIONI:	27,000/1.000,000
	ASCENSORI:	9,900/1.000,000

1.d. Spese condominiali ordinarie e straordinarie, eventuali spese scadute e non pagate

Spese condominiali ordinarie: circa € 1.540,00/anno
Spese condominiali straordinarie: non sono state deliberate spese condominiali straordinarie nell'anno 2022

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7505bcfd247ee21463edcf0890b4ee2 - Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484002e5f97f937e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Eventuali spese scadute e non pagate alla data della perizia: dalle informazioni fornite dall'attuale Amministratore di Condominio tramite lo [redacted] risultano spese arretrate di circa € 7.523,00 (Situazione versamenti Esercizio ordinario 2022 - Periodo: Dal 01/01/2022 al 31/12/2022).

Esiste un Regolamento del "Condominio Viale De Gasperi 16" (allegato) costituito in data 27.05.1965 e trascritto in data 28.05.1965 con R.P. 1218 – R.G. 253.

Spese legali sostenute per Decreto Ingiuntivo: circa € 7.500,00

1.e. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di San Benedetto del Tronto, l'edificio in oggetto ricade in zona "B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" normata dall'art.30 delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione).

[redacted]

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Estremi concessioni ed autorizzazioni edilizie: L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- Permesso di Costruire n°17126 del 22.12.1961 per "Costruzione di fabbricato per appartamenti signorili e negozi";
- Variante del 31.01.1962;

L'appartamento è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009;
- Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012;

Eventuali pratiche edilizie in corso
Nessuna

Regolarità urbanistica dei beni In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.
In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

Regolarità catastale dei beni
Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Certificati rilasciati:
All'immobile è stato rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 03.02.2010 con Prot. 6557 l'Attestazione di Agibilità

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, risulta occupato ed abitato dal debitore esecutato [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Ispezione ipotecaria del 20/10/2022).

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Vincoli ed oneri di natura condominiale: Nessuno

4.1.2. Domande giudiziali ed altre trascrizioni : Nessuna.

4.1.3. Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Nessuno.

4.1.4. Diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici: Nessuno.

4.1.5. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.

4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura dell'acquirente

Per quanto non indicato di seguito, fare riferimento ai certificati della Conservatoria dei RR.II. per iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, già agli atti.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen., a garanzia di un mutuo importo totale € 540.000,00, importo capitale € 270.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (c.f. 01377380421) con sede ad Ancona, contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4487/2854.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen., derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo importo totale € 242.184,40, importo capitale € 121.092,20 a favore della Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (C.F. 13756881002) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato. Atto di Agenzia Delle Entrate-Riscossione del 05 febbraio 2020 Rep. 1612/820.

4.2.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente):

Trascrizione n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020 - Atto esecutivo per Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno in data 22 giugno 2020, rep. n.996/2020, trascritto a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (C.F. 03053920165) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato.

4.2.3. Trascrizioni a favore

Trascrizione n.2369 Reg. Part., n. 3224 Reg. Gen. in data 08 maggio 2012 - Atto tra vivi, con il quale veniva costituito un fondo patrimoniale sull'immobile oggetto di esecuzione a favore di [redacted] sopra generalizzato. Atto del notaio Crispolti Adriano con sede in Perugia (PE) del 05.04.2012 Rep. 5574/18037.

Trascrizione n.1463 Reg. Part., n. 2425 Reg. Gen in data 26 marzo 2010 - Atto di Compravendita, con il quale [redacted] vendeva in regime di separazione la piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4486/2853.

Trascrizione n.6829 Reg. Part., n. 10851 Reg. Gen., in data 14 dicembre 2009 - Denuncia di successione del 05 ottobre 2009 Rep. 76/214/9, in morte di [redacted] con la quale la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata devoluta per la quota di 1/1 a [redacted]

Trascrizione n.7003 Reg. Part., n. 11168 Reg. Gen., in data 22 dicembre 2009 - Accettazione tacita di eredità in morte di [redacted]
Atto del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 19 dicembre 2009 Rep. 4332/2749.

Costo totale stimato di cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a spese dell'acquirente: € 4.500,00

4.2.4 Difformità catastali e irregolarità urbanistico-edilizie (a spese dell'acquirente):

Irregolarità urbanistiche
In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.
In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

ASTAlegale.net

Difformità catastali
Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Costo totale stimato di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale a spese dell'acquirente: Nessuno

4.2.5. Trascrizioni a favore
Nessuna

5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1. Criteri di stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni.
Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in San Benedetto del Tronto, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.
Per determinare il prezzo di mercato si sono assunte informazioni dalle seguenti fonti:
- Catasto di: Ascoli Piceno.
- Conservatoria dei RR.II. di: Ascoli Piceno
- Ufficio tecnico di: San Benedetto del Tronto.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare delle zone limitrofe
- Borsino Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno.
- Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali della Provincia di Ascoli Piceno

Il prezzo di mercato per appartamenti di simili caratteristiche ha un valore unitario pari a € 1.800,00/mq.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per tenere conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per la parziale garanzia per vizi e per lo stato di manutenzione dell'immobile viene applicato un deprezzamento dell'ordine del 10%; si ottiene così un valore unitario pari a circa € 1.600,00/mq che può essere ragionevolmente assunto come valore di vendita per l'immobile oggetto di stima.

5.2. Valutazione della superficie

Sup. convenzionale appartamento = 187,59 mq in cifra tonda **mq 187**

VALORE UNITARIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MERCATO
€/mq 1.600,00	187 mq	**€ 300.000,00**

5.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	**Nessuna**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	**Nessuna**
Spese legali condominiali:	**€ 7.500,00**
Spese arretrate condominiali:	**€ 7.523,00**
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€ 4.500,00**
Spese di regolarizzazione urbanistico:	**Nessuna**
Sommano le detrazioni per spese ed arretrati	**€ 19.523,00**

5.4. Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene dal prodotto del valore degli immobili (€ 300.000,00) detratti gli adeguamenti e le correzioni di stima:

€ 300.000,00- € 19.523,00= **€ 280.477,00 (diconsi duecentottantamilaquattrocentottantasette/00)**

ASTAlegale.net

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di nomina C.T.U.
2. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con ricevute A.R. e PEC
3. Visura catastale storica e immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
4. Planimetria catastale immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
5. Stralcio estratto di mappa catastale (Scala 1:2000)
6. Elenco immobili Particella 680
7. Ispezioni ipotecarie (Elenco sintetico delle formalità)
8. Planimetria Appartamento restituito dal CTU in base ai rilievi sul posto
9. Stralcio PRG Comune di San Benedetto del Tronto
10. Planimetria immobile DIA a sanatoria
11. Attestazione Agibilità immobile
12. Documentazione fotografica
13. Documentazione Condominio (Regolamento, tabelle millesimali, spese)
14. Certificato cumulativo anagrafe debitore esecutato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta

Diritto: Piena Proprietà
Quota: 1/1
Tipologia: Appartamento
Ubicazione: Viale De Gasperi 16 nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) appartamento piano secondo.
Descrizione sintetica e dati metrici:
La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 160 con due balconi e si compone di: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi.
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala condominiale, altre ditte
Identificazione catastale:
Appartamento: N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

Stato di conservazione: l'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici
Stato di possesso: l'appartamento è abitato dai debitori esecutati [redacted]
Sussistenza usufrutto: Nessuna
Oneri condominiali: l'amministratore condominiale reclama un debito di circa € 15.000,00
Regolarità urbanistica: Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria autorizzata
Servitù: non risultano servitù gravanti sulla proprietà
Vincoli ed oneri giuridici: sull'immobile risultano gravare esclusivamente le seguenti formalità pregiudizievoli (come da visura ipotecaria del 20.10.2022):

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen

Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen

Trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno trascritto al n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020

Divisibilità del bene e condizioni di vendita: il bene viene posto in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto libero da ogni altro vincolo, servitù o diritti regolarmente pubblicati a favore di terzi
Prezzo a base d'asta: € 280.477,00 (diconsi duecentottantamilaquattrocentottantasette/00)
Dati per imposta registro: il prezzo su cui applicare le aliquote per il calcolo delle imposte sarà quello dichiarato nel decreto di trasferimento, cioè quello reale dell'acquisto

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

Intera Proprietà appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte e vano scala condominiale

Identificazione catastale: appartamento contraddistinto catastalmente N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98

Confinanti: l'appartamento confina altre ditte e vano scala condominiale

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 280.477,00 (diconsi duecentottantamilaquattrocentottantasette/00)

RIEPILOGO LOTTO UNICO PER LA PUBBLICITA'

Intera Proprietà: appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 280.477,00 (diconsi duecentottantamilaquattrocentottantasette/00)

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Bozza per decreto di trasferimento

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)
Beni da trasferire in_____(quota) proprietà del Sig._____, nato a____ il_____e residente in_____Via_____n° Codice Fiscale_____;coniugato in regime di_____legale dei beni con_____nato a_____il _____Codice Fiscale_____

(PARTE A CURA DEL CTU)
Lotto unico: - intera proprietà di appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte ed il vano scala condominiale

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi

AstaLegale.net

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Perito (CTU): Ing. *Milco Guerrieri*

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7505bcfd247ce21462cdaf9689fb4ac2

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI dell'AVV. Antonello Nicolucci

Il CTU conferma, per immobili di analoghe caratteristiche, finitura, posizione e stato di manutenzione, il valore di mercato pari a € 1800,00/mq che diventa, tenuto conto del deprezzamento pari al 10%, **€ 1620,00/mq.** Tale costo può essere ragionevolmente assunto come valore di vendita per l'unità abitativa oggetto di esecuzione.

La suddetta stima commerciale tiene già conto di tutto quanto evidenziato dalla parte debitrice nelle osservazioni, quali le finiture interne delle porte, lo stato di conservazione generale dell'appartamento e degli impianti, la presenza di portineria e di vano montacarichi, pavimentazione androne di ingresso condominiale, stato di decoro, ubicazione ed epoca del Condominio.

A tale proposito si ribadisce che il deprezzamento del 10% viene applicato sulla base di quanto indicato nei quesiti del verbale di udienza a cui si rimanda, ed in particolare il "Quesito 5 – STIMA DELL'IMMOBILE lett. (a) *quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile)*"

In merito alle spese condominiali arretrate contestate, il CTU corregge le cifre riportate nella perizia iniziale, sulla base di quanto rettificatomi sia dall'Amministratore del Cond. Viale De Gasperi 16 che dall'avv. Maria Grazia Grillo. In particolare sono state apportate modifiche alle spese sostenute per il Decreto Ingiuntivo e portati in detrazione gli acconti versati dal debitore esecutato (non comunicati a suo tempo dalla CTU).

Sono stati modificati e dettagliati i costi di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni.

Si confermano infine tutte le superfici ed i coefficienti adottati.

Certo di aver risposto correttamente ed esaurientemente al quesito formulato, rassegno il mandato conferito.

Ascoli Piceno lì 27.02.2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Milco Guerrieri

ALLEGATI:

1. Relazione Peritale modificata

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7505bcfd247ce21462cdaf9689fb4ac2

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi

ASTAlegale.net

RELAZIONE PERITALE
STIMA BENE IMMOBILE

Perito (CTU): Ing. *Milco Guerrieri*

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Milco Guerrieri il giorno 16 agosto 2022 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Allo scrivente sono stati posti i quesiti che sono contenuti nel verbale d'udienza ed a cui si rimanda.

BENE IN SAN BENEDETTO DEL TRONTO
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1.a. Identificazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali e verifica di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

1.a.1. Identificazione del bene oggetto della vendita

A) Intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

1.a.2. Descrizione dell'immobile

ASTAlegale.net

Premessa

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16.

San Benedetto del Tronto è un comune di circa 45.000 abitanti ubicato sulle rive del mare Adriatico a circa 28 km dal capoluogo di provincia Ascoli Piceno, in forte espansione urbanistica negli ultimi anni.

Viale De Gasperi è una delle vie principali del centro di San Benedetto del Tronto, vicina al lungomare turistico e dotata di tutte attività economiche/commerciali e di tutti i servizi.

L'appartamento, come detto, fa parte di un edificio, denominato nel Regolamento condominiale "Condominio Viale De Gasperi 16" 16, (C.F: 91015720443), che si articola su 12 livelli:

- il piano primo sottostrada, ove sono ubicati fondaci, autorimesse e locali tecnici condominiali con accessi da Viale De Gasperi (accesso carrabile) e dal vano scala condominiale;
- il piano terra e primo sede di uffici, negozi ed appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;
- i piani secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono e decimo ove sono ubicati tutti gli appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;

Il Condominio è dotato di portineria e due impianti ascensore.

Gli accessi al fabbricato sono i seguenti:

- ingresso principale pedonale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificazione catastale del fabbricato condominiale

Il fabbricato insiste su un'area distinta al Foglio 9 del C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) con la Part.lla n°680 Ente Urbano di 11 are.60 ca.

Caratteristiche edilizie fabbricato

Solai:	in laterocemento
Strutture verticali:	c.a. in opera
Tamponature esterne:	muratura in laterizio intonacata e mattoncini a vista
Copertura:	a falde con cornicione e piana praticabile
Recinzione	recinzione metallica con cancello a protezione sia del porticato di accesso al vano scala condominiale che dell'accesso carrabile
Accessi:	- pedonale al vano scala condominiale dalla via pubblica - carrabile con rampa al piano seminterrato dalla via pubblica
Infissi condominiali:	in alluminio e vetro
Ascensore:	presenti due ascensori ed un montacarichi
Pavimentazione interna:	travertino per il vano scala ed i pianerottoli condominiali
Impianti condominiali:	antenna TV collettiva terrestre, citofono, rete gas metano in parte interrata ed in parte a vista, fognatura acque bianche e nere, rete idrica-elettrica e telefonica sottotraccia, autoclave

1.a.2. A) ABITAZIONE

In catasto: Unità immobiliare sita nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

Coerenze: altre ditte e vano scala condominiale

Accesso: L'appartamento è ubicato al piano secondo ed ha accesso dal vano scala condominiale

Consistenza: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi

L'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici.

Determinazione superficie convenzionale:

Per superficie convenzionale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione, dell'altezza dei locali e della destinazione d'uso:

- Abitazione : 1,0
- Balconi : 0,3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq]	Esposizione	Condizioni
Appartamento	181,10	1,0	181,10	Est-Ovest	Buone
Balconi	21,63	0.3	6,49	Est-Ovest	Buone

Superficie Lorda complessiva: **mq 202,73**
Superficie Convenzionale complessiva: **mq 187,59**
Altezza utile interna appartamento: **m 3,00**

Caratteristiche edilizie appartamento:
Infissi esterni: - ante a battente in PVC e vetro doppio con protezione in avvolgibili di plastica finitura legno
Infissi interni: porte interne in legno e portoncino principale blindato rivestito in legno
Divisori interni: in laterizio forato e cartongesso
Pavimentazione interna: Marmo (zona giorno e bagni) e PVC laminato (zona notte)
Pavimentazione esterna: Cotto e gres da esterni
Impianti interni:
- Elettrico, TV, citofono, telefono, idrotermo-sanitario: sottotraccia
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale installata esternamente e radiatori in ghisa, predisposizione CDZ nel soggiorno

1.b. Accessi

Fabbricato principale:
- ingresso principale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Appartamento: accesso al piano secondo dal vano scala condominiale

1.c. Pertinenze, accessori e millesimi parti comuni

Le pertinenze e gli accessori condominiali indicati nel Regolamento di Condominio "Viale De Gasperi 16" sono: rampa accesso ai garage, spazio di manovra, locali tecnici al P1° sottostrada, portico, vani ascensore e vano scala condominiale.

Millesimi di proprietà

Appartamento:	GENERALI:	23,990/1.000,000
	ASSICURAZIONE:	23,990/1.000,000
	AMMINISTRATORE:	23,990/1.000,000
	PORTIERATO:	27,000/1.000,000
	MANUTENZIONI:	27,000/1.000,000
	ASCENSORI:	9,900/1.000,000

1.d. Spese condominiali ordinarie e straordinarie, eventuali spese scadute e non pagate

Spese condominiali ordinarie: circa € 1.540,00/anno
Spese condominiali straordinarie: non sono state deliberate spese condominiali straordinarie nell'anno 2022

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Eventuali spese scadute e non pagate alla data della perizia: dalle informazioni fornite dall'attuale Amministratore di Condominio tramite lo "Studio Commerciale Paris - Dott.Ssa Lina Lorena Citeroni - Founder Cross Control Srl," (Situazione versamenti Esercizio ordinario 2022 - Periodo: Dal 01/01/2022 al 31/12/2022) risultano spese arretrate di € 7.523,00 a fronte di un acconto versato pari a € 2.700,00 per un totale di **€ 4.823,00**

Esiste un Regolamento del "Condominio Viale De Gasperi 16" (allegato) costituito in data 27.05.1965 e trascritto in data 28.05.1965 con R.P. 1218 – R.G. 253.

Spese legali sostenute per Decreto Ingiuntivo: **€ 1.074,67** (€ 791,34 per il decreto ingiuntivo + € 269,10 per precetto + €14,23 per notifica)

1.e. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di San Benedetto del Tronto, l'edificio in oggetto ricade in zona "B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" normata dall'art.30 delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione).

[redacted]

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Estremi concessioni ed autorizzazioni edilizie: L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- Permesso di Costruire n°17126 del 22.12.1961 per "Costruzione di fabbricato per appartamenti signorili e negozi";
- Variante del 31.01.1962;

L'appartamento è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009;
- Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012;

Eventuali pratiche edilizie in corso

Nessuna

Regolarità urbanistica dei beni In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

Regolarità catastale dei beni

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificati rilasciati:

All'immobile è stato rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 03.02.2010 con Prot. 6557 l'Attestazione di Agibilità

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, risulta occupato ed abitato dal debitore esecutato [redacted] e dalla figlia minore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Ispezione ipotecaria del 20/10/2022).

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Vincoli ed oneri di natura condominiale: Nessuno

4.1.2. Domande giudiziali ed altre trascrizioni : Nessuna.

4.1.3. Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Nessuno.

4.1.4. Diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici: Nessuno.

4.1.5. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.

4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura dell'acquirente

Per quanto non indicato di seguito, fare riferimento ai certificati della Conservatoria dei RR.II. per iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, già agli atti.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen., a garanzia di un mutuo importo totale € 540.000,00, importo capitale € 270.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (c.f. 01377380421) con sede ad Ancona, contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4487/2854.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen., derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo importo totale € 242.184,40, importo capitale € 121.092,20 a favore della Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (C.F. 13756881002) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato. Atto di Agenzia Delle Entrate-Riscossione del 05 febbraio 2020 Rep. 1612/820.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 20/01/1995 - Registro Particolare 49 Registro Generale 393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 105 del 10/01/1995

4.2.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente):

Trascrizione n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020 - Atto esecutivo per Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno in data 22 giugno 2020, rep. n.996/2020, trascritto a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (C.F. 03053920165) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato.

4.2.3. Trascrizioni a favore

Trascrizione n.2369 Reg. Part., n. 3224 Reg. Gen. in data 08 maggio 2012 - Atto tra vivi, con il quale veniva costituito un fondo patrimoniale sull'immobile oggetto di esecuzione a favore di [redacted] ed il debitore esecutato [redacted] sopra

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

generalizzato. Atto del notaio Crispolti Adriano con sede in Perugia (PE) del 05.04.2012 Rep. 5574/18037.

Trascrizione n.1463 Reg. Part., n. 2425 Reg. Gen in data 26 marzo 2010 - Atto di Compravendita, con il quale [redacted] vendeva in regime di separazione la piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione al debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4486/2853.

Trascrizione n.6829 Reg. Part., n. 10851 Reg. Gen., in data 14 dicembre 2009 - Denuncia di successione del 05 ottobre 2009 Rep. 76/214/9, in morte di [redacted], con la quale la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata devoluta per la quota di 1/1 a [redacted]

Trascrizione n.7003 Reg. Part., n. 11168 Reg. Gen., in data 22 dicembre 2009 - Accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede.
Atto del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 19 dicembre 2009 Rep. 4332/2749.

Costo totale stimato di cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a spese dell'acquirente:

- Diritti Cancelleria: € 294,00 + € 35,00= € 329,00
- Spese Tecniche (comprensive di oneri previdenziali e IVA) : € 700,00

€ 1.000,00

ASTAlegale.net

4.2.4 Difformità catastali e irregolarità urbanistico-edilizie (a spese dell'acquirente):

Irregolarità urbanistiche
In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.
In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

Difformità catastali
Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Costo totale stimato di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale a spese dell'acquirente: Nessuno

5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1. Criteri di stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni.
Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in San Benedetto del Tronto, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.
Per determinare il prezzo di mercato si sono assunte informazioni dalle seguenti fonti:
- Catasto di: Ascoli Piceno.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Conservatoria dei RR.II. di: Ascoli Piceno
- Ufficio tecnico di: San Benedetto del Tronto.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare delle zone limitrofe
- Borsino Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno.
- Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali della Provincia di Ascoli Piceno

Il prezzo di mercato per appartamenti di simili caratteristiche ha un valore unitario pari a € 1.800,00/mq.

Per tenere conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per la parziale garanzia per vizi e per lo stato di manutenzione dell'immobile viene applicato un deprezzamento dell'ordine del 10%; si ottiene così un valore unitario pari a € 1.620,00/mq che può essere ragionevolmente assunto come valore di vendita per l'immobile oggetto di stima.

5.2. Valutazione della superficie

Sup. convenzionale appartamento = 187,59 mq in cifra tonda **mq 187**

VALORE UNITARIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MERCATO
€/mq 1.620,00	187 mq	**€ 302.940,00**

5.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	**Nessuna**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	**Nessuna**
Spese legali condominiali:	**€ 1.075,00**
Spese arretrate condominiali:	**€ 4.823,00**
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€ 1.000,00**
Spese di regolarizzazione urbanistico:	**Nessuna**
Sommano le detrazioni per spese ed arretrati	**€ 6.898,00**

ASTAlegale.net

5.4. Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene dal prodotto del valore degli immobili (€ 302.940,00) detratti gli adeguamenti e le correzioni di stima:

€ 302.940,00- € 6.898,00= € 296.042,00 c.t. **€ 296.000,00 (diconsi duecentonovantaseimila/00)**

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di nomina C.T.U.
2. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con ricevute A.R. e PEC
3. Visura catastale storica e immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
4. Planimetria catastale immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
5. Stralcio estratto di mappa catastale (Scala 1:2000)
6. Elenco immobili Particella 680
7. Ispezioni ipotecarie (Elenco sintetico delle formalità)
8. Planimetria Appartamento restituito dal CTU in base ai rilievi sul posto
9. Stralcio PRG Comune di San Benedetto del Tronto
10. Planimetria immobile DIA a sanatoria
11. Attestazione Agibilità immobile
12. Documentazione fotografica
13. Documentazione Condominio (Regolamento, tabelle millesimali, spese)
14. Certificato cumulativo anagrafe debitore esecutato

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta

Diritto: Piena Proprietà
Quota: 1/1
Tipologia: Appartamento
Ubicazione: Viale De Gasperi 16 nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) appartamento piano secondo.
Descrizione sintetica e dati metrici:
La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 180 con due balconi e si compone di: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi.
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala condominiale, altre ditte
Identificazione catastale:
Appartamento: N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 [redacted]

Stato di conservazione: l'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici
Stato di possesso: l'appartamento è abitato dai debitori esecutati [redacted]
Sussistenza usufrutto: Nessuna
Oneri condominiali: l'amministratore condominiale reclama un debito di € 5.900,00
Regolarità urbanistica: Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria autorizzata
Servitù: non risultano servitù gravanti sulla proprietà
Vincoli ed oneri giuridici: sull'immobile risultano gravare esclusivamente le seguenti formalità pregiudizievoli (come da visura ipotecaria del 20.10.2022):

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen
Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo -del 20/01/1995 - Reg Part 49 Reg Gen 393

Trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno trascritto al n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020

Divisibilità del bene e condizioni di vendita: il bene viene posto in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto libero da ogni altro vincolo, servitù o diritti regolarmente pubblicati a favore di terzi
Prezzo a base d'asta: € 296.000,00 (diconsi duecentonovantaseimila/00)
Dati per imposta registro: il prezzo su cui applicare le aliquote per il calcolo delle imposte sarà quello dichiarato nel decreto di trasferimento, cioè quello reale dell'acquisto

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

Intera Proprietà appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte e vano scala condominiale

Identificazione catastale: appartamento contraddistinto catastalmente N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98

Confinanti: l'appartamento confina altre ditte e vano scala condominiale

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 296.000,00 (diconsi duecentonovantaseimila/00)

RIEPILOGO LOTTO UNICO PER LA PUBBLICITA'

Intera Proprietà: appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 296.000,00 (diconsi duecentonovantaseimila/00)

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Bozza per decreto di trasferimento

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)
Beni da trasferire in______________(quota) proprietà del Sig.___________, nato a____ il__________________e residente in____________________Via__________________n° Codice Fiscale________________;coniugato in regime di________________legale dei beni con__________________________________nato a__________________________il .__________Codice Fiscale________________

(PARTE A CURA DEL CTU)
Lotto unico: - intera proprietà di appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte ed il vano scala condominiale

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

ASTAlegale.net

RELAZIONE PERITALE
STIMA BENE IMMOBILE

Perito (CTU): Ing. *Milco Guerrieri*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Milco Guerrieri il giorno 16 agosto 2022 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. N°58/20 promosso da UBI contro [redacted]

Allo scrivente sono stati posti i quesiti che sono contenuti nel verbale d'udienza ed a cui si rimanda.

BENE IN SAN BENEDETTO DEL TRONTO LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1.a. Identificazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali e verifica di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

1.a.1. Identificazione del bene oggetto della vendita

A) Intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

1.a.2. Descrizione dell'immobile

Premessa

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16.

San Benedetto del Tronto è un comune di circa 45.000 abitanti ubicato sulle rive del mare Adriatico a circa 28 km dal capoluogo di provincia Ascoli Piceno, in forte espansione urbanistica negli ultimi anni.

Viale De Gasperi è una delle vie principali del centro di San Benedetto del Tronto, vicina al lungomare turistico e dotata di tutte attività economiche/commerciali e di tutti i servizi.

L'appartamento, come detto, fa parte di un edificio, denominato nel Regolamento condominiale "Condominio Viale De Gasperi 16" 16, (C.F: 91015720443), che si articola su 12 livelli:

- il piano primo sottostrada, ove sono ubicati fondaci, autorimesse e locali tecnici condominiali con accessi da Viale De Gasperi (accesso carrabile) e dal vano scala condominiale;
- il piano terra e primo sede di uffici, negozi ed appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;
- i piani secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono e decimo ove sono ubicati tutti gli appartamenti con accesso dal vano scala condominiale;

Il Condominio è dotato di portineria e due impianti ascensore.

Gli accessi al fabbricato sono i seguenti:

- ingresso principale pedonale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificazione catastale del fabbricato condominiale

Il fabbricato insiste su un'area distinta al Foglio 9 del C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) con la Part.lla n°680 Ente Urbano di 11 are.60 ca.

Caratteristiche edilizie fabbricato

Solai:	in laterocemento
Strutture verticali:	c.a. in opera
Tamponature esterne:	muratura in laterizio intonacata e mattoncini a vista
Copertura:	a falde con cornicione e piana praticabile
Recinzione	recinzione metallica con cancello a protezione sia del porticato di accesso al vano scala condominiale che dell'accesso carrabile
Accessi:	- pedonale al vano scala condominiale dalla via pubblica - carrabile con rampa al piano seminterrato dalla via pubblica
Infissi condominiali:	in alluminio e vetro
Ascensore:	presenti due ascensori ed un montacarichi
Pavimentazione interna:	travertino per il vano scala ed i pianerottoli condominiali
Impianti condominiali:	antenna TV collettiva terrestre, citofono, rete gas metano in parte interrata ed in parte a vista, fognatura acque bianche e nere, rete idrica-elettrica e telefonica sottotraccia, autoclave

1.a.2. A) ABITAZIONE

In catasto: Unità immobiliare sita nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Viale Alcide De Gasperi n°16, distinto al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

Coerenze: altre ditte e vano scala condominiale

Accesso: L'appartamento è ubicato al piano secondo ed ha accesso dal vano scala condominiale

Consistenza: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi

L'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici.

Determinazione superficie convenzionale:

Per superficie convenzionale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione, dell'altezza dei locali e della destinazione d'uso:

- Abitazione : 1,0
- Balconi : 0,3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq]	Esposizione	Condizioni
Appartamento	181,10	1,0	181,10	Est-Ovest	Buone
Balconi	21,63	0.3	6,49	Est-Ovest	Buone

Superficie Lorda complessiva: **mq 202,73**
Superficie Convenzionale complessiva: **mq 187,59**
Altezza utile interna appartamento: **m 3,00**

Caratteristiche edilizie appartamento:
Infissi esterni: - ante a battente in PVC e vetro doppio con protezione in avvolgibili di plastica finitura legno
Infissi interni: porte interne in legno e portoncino principale blindato rivestito in legno
Divisori interni: in laterizio forato e cartongesso
Pavimentazione interna: Marmo (zona giorno e bagni) e parquet (zona notte)
Pavimentazione esterna: Cotto e gres da esterni
Impianti interni:
- Elettrico, TV, citofono, telefono, idrotermo-sanitario: sottotraccia
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale installata esternamente e radiatori in ghisa, predisposizione CDZ nel soggiorno

1.b. Accessi

Fabbricato principale:
- ingresso principale da viale De Gasperi dal quale si accede al vano scala condominiale;
- ingresso carrabile con rampa da viale De Gasperi dal quale si accede al piano seminterrato;

Appartamento: accesso al piano secondo dal vano scala condominiale

1.c. Pertinenze, accessori e millesimi parti comuni

Le pertinenze e gli accessori condominiali indicati nel Regolamento di Condominio "Viale De Gasperi 16" sono: rampa accesso ai garage, spazio di manovra, locali tecnici al P1° sottostrada, portico, vani ascensore e vano scala condominiale.

Millesimi di proprietà

Appartamento:
GENERALI: 23,990/1.000,000
ASSICURAZIONE: 23,990/1.000,000
AMMINISTRATORE: 23,990/1.000,000
PORTIERATO: 27,000/1.000,000
MANUTENZIONI: 27,000/1.000,000
ASCENSORI: 9,900/1.000,000

1.d. Spese condominiali ordinarie e straordinarie, eventuali spese scadute e non pagate

Spese condominiali ordinarie: circa € 1.500,00/anno
Spese condominiali straordinarie: non sono state deliberate spese condominiali straordinarie nell'anno 2022

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Eventuali spese scadute e non pagate alla data della perizia: dalle informazioni fornite dall'attuale Amministratore di Condominio dott. Marco Paris (Vedi Allegato Riparto Consuntivo Gestione Globale Dal 01/01/2022 al 31/12/2022) risultano spese arretrate di **€ 9.534,68** derivanti da:

- Riporto anno precedente:	€ 7.435,94
- Spese tecniche avvocato decreto ingiuntivo:	€ 1.800,00
- Spese condominiali ordinarie:	€ 1.498,74
- Versamento acconto rate:	- € 1.200,00
	€ 9.534,68

Esiste un Regolamento del "Condominio Viale De Gasperi 16" (allegato) costituito in data 27.05.1965 e trascritto in data 28.05.1965 con R.P. 1218 – R.G. 253.

Spese legali sostenute per Decreto Ingiuntivo: **€ 1.074,67** (€ 791,34 per il decreto ingiuntivo + € 269,10 per precetto + €14,23 per notifica)

1.e. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di San Benedetto del Tronto, l'edificio in oggetto ricade in zona "B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" normata dall'art.30 delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione).

[redacted]

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Estremi concessioni ed autorizzazioni edilizie: L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- Permesso di Costruire n°17126 del 22.12.1961 per "Costruzione di fabbricato per appartamenti signorili e negozi";
- Variante del 31.01.1962;

L'appartamento è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto:

- DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009;
- Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012;

Eventuali pratiche edilizie in corso

Nessuna

Regolarità urbanistica dei beni In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

Regolarità catastale dei beni

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificati rilasciati:

All'immobile è stato rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 03.02.2010 con Prot. 6557 l'Attestazione di Agibilità

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, risulta occupato ed abitato dal debitore esecutato [redacted] e dalla figlia minore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Ispezione ipotecaria del 20/10/2022).

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Vincoli ed oneri di natura condominiale: Nessuno

4.1.2. Domande giudiziali ed altre trascrizioni : Nessuna.

4.1.3. Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Nessuno.

4.1.4. Diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici: Nessuno.

4.1.5. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.

4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura dell'acquirente

Per quanto non indicato di seguito, fare riferimento ai certificati della Conservatoria dei RR.II. per iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, già agli atti.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen., a garanzia di un mutuo importo totale € 540.000,00, importo capitale € 270.000,00 a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. (c.f. 01377380421) con sede ad Ancona, contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4487/2854.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen., derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo importo totale € 242.184,40, importo capitale € 121.092,20 a favore della Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (C.F. 13756881002) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato. Atto di Agenzia Delle Entrate-Riscossione del 05 febbraio 2020 Rep. 1612/820.

Ipoteca Giudiziale di complessivi € 14.000,00 iscritta in data 20/01/1995 – Reg. Part. 49 Reg. Gen. 393 derivante da Decreto Ingiuntivo del TRIBUNALE Repertorio 105 del 10/01/1995 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede a Firenze in Piazza della Libertà 13 contro [redacted] gravante sull'immobile censito al Foglio 9 Part. 680 del comune di San Benedetto del Tronto ubicato in Viale De Gasperi.

4.2.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente):

Trascrizione n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020 - Atto esecutivo per Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno in data 22 giugno 2020, rep. n.996/2020, trascritto a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo (C.F. 03053920165) contro il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4.2.3. Trascrizioni a favore

Trascrizione n.2369 Reg. Part., n. 3224 Reg. Gen. in data 08 maggio 2012 - Atto tra vivi, con il quale veniva costituito un fondo patrimoniale sull'immobile oggetto di esecuzione a favore di [redacted] ed il debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato. Atto del notaio Crispolti Adriano con sede in Perugia (PE) del 05.04.2012 Rep. 5574/18037.

Trascrizione n.1463 Reg. Part., n. 2425 Reg. Gen in data 26 marzo 2010 - Atto di Compravendita, con il quale [redacted] vendeva in regime di separazione la piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione al debitore esecutato [redacted] sopra generalizzato Atto di mutuo del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 25 marzo 2010 Rep. 4486/2853.

Trascrizione n.6829 Reg. Part., n. 10851 Reg. Gen., in data 14 dicembre 2009 - Denuncia di successione del 05 ottobre 2009 Rep. 76/214/9, in morte di [redacted] con la quale la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata devoluta per la quota di 1/1 a [redacted]

Trascrizione n.7003 Reg. Part., n. 11168 Reg. Gen., in data 22 dicembre 2009 - Accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede.
Atto del Notaio De Sio Vincenzo Maria del 19 dicembre 2009 Rep. 4332/2749.

Costo totale stimato di cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a spese dell'acquirente:

- Diritti Cancelleria: € 294,00 + € 35,00= € 329,00
- Spese Tecniche (comprensive di oneri previdenziali e IVA) : € 700,00

€ 1.000,00

4.2.4 Difformità catastali e irregolarità urbanistico-edilizie (a spese dell'acquirente):

Irregolarità urbanistiche
In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.
In particolare le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla DIA a sanatoria Prot. 59457 del 05.11.2009 ed alla Comunicazione attività edilizia libera Prot. 6484 del 08.02.2012.

Difformità catastali
Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Costo totale stimato di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale a spese dell'acquirente: Nessuno

5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1. Criteri di stima

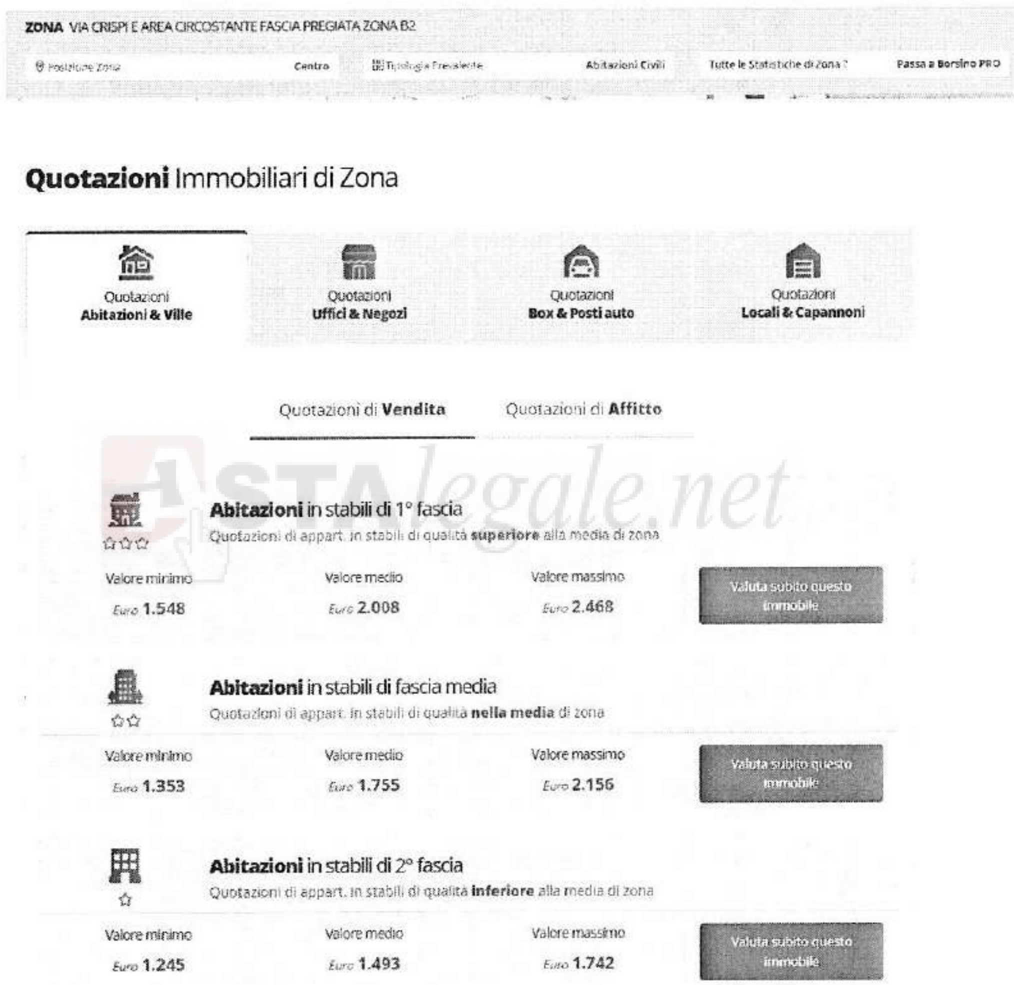
Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in San Benedetto del Tronto, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per determinare il prezzo di mercato si sono assunte informazioni dalle seguenti fonti:
- Catasto di: Ascoli Piceno.
- Conservatoria dei RR.II. di: Ascoli Piceno
- Ufficio tecnico di: San Benedetto del Tronto.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare delle zone limitrofe
- Borsino Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno.
- Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali della Provincia di Ascoli Piceno

Borsino Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno (2° semestre 2022)


ZONA VIA CRISPI E AREA CIRCOSTANTE FASCIA PREGIATA ZONA B2

Posizione Zona Centro | Tipologia Prevalente Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.548**	Euro **2.008**	Euro **2.468**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.353**	Euro **1.755**	Euro **2.156**	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.245**	Euro **1.493**	Euro **1.742**	Valuta subito questo immobile

Il prezzo di mercato per appartamenti di simili caratteristiche ha un valore unitario medio pari a € 1.800,00/mq.
Per tenere conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per la parziale garanzia per vizi e per lo stato di manutenzione dell'immobile viene applicato un deprezzamento dell'ordine del 10%; si ottiene così un valore unitario pari a **€ 1.620,00/mq** che può essere ragionevolmente assunto come valore di vendita per l'immobile oggetto di stima.
Il prezzo di € 1620,00/mq di superficie convenzionale, si allinea tra quelli adottati dalle Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare delle zone limitrofe.
A tale proposito si riportano qui di seguito n°2 esempi relativi a due appartamenti analoghi ubicati nello stesso palazzo dell'immobile esecutato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Appartamento in Vendita in Viale De Gasperi 24 a San Benedetto del Tronto

€ 270.000 Tua da € 865/mese | 180 mq | 6 locali

Italiano English Español Deutsch Français

San Benedetto del Tronto: In viale de Gasperi e a pochi passi dall'isola pedonale e circondato dai principali servizi, proponiamo in vendita appartamento di 170 mq calpestabili, posto al 4° piano servito da ascensore.

La soluzione è composta da: ampio ingresso, 2 camere matrimoniali di cui una con

Mostra tutto

Aggiornato il 2 Febbraio 2023

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

Metri quadri:	180
Locali:	6
Bagni:	1
Piano:	4
Ascensore:	Sì
Balcone:	Sì
Cantina:	Sì

Classe energetica

G D.M. 26/06/2015

Più info

ASTAlegale.net

Quadrilocale viale Alcide De Gasperi 24, De Gasperi, Conad, San Benedetto del Tronto
San Benedetto del Tronto • Viale Alcide De Gasperi 24

€ 225.000 | 4 locali | 130 m² superficie | 2 bagni | 3 piano

Troviamo il mutuo ideale per te — Calcola mutuo Consulenza mutuo

Descrizione

ESCLUSIVO APPARTAMENTO IN VIALE ALCIDE DE GASPERI, 24

Rif: GASP24 - ESCLUSIVO APPARTAMENTO DA PERSONALIZZARE IN CENTRO A SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tempocasa di San Benedetto del Tronto propone in vendita appartamento di quattro locali situato al piano terzo CON ASCENSORE sito in Viale Alcide De Gasperi, 24.

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	GASP24 - 13/03/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE	130 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	3°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	9 piani

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5.2. Valutazione della superficie

Sup. convenzionale appartamento = 187,59 mq in cifra tonda **mq 187**

VALORE UNITARIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MERCATO
€/mq 1.620,00	187 mq	**€ 302.940,00**

5.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	**Nessuna**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	**Nessuna**
Spese legali condominiali:	**Nessuna**
Spese arretrate condominiali:	**Nessuna**
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese di regolarizzazione urbanistico:	**Nessuna**
Sommano le detrazioni per spese ed arretrati	**€ 0,00**

5.4. Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta è pari a € 302.940,00 c.t. **€ 303.000,00 in c.t. (diconsi trecentotremila/00)**

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di nomina C.T.U.
2. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con ricevute A.R. e PEC
3. Visura catastale storica e immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
4. Planimetria catastale immobile Foglio 9 Particella 680 Sub. 98 (Appartamento)
5. Stralcio estratto di mappa catastale (Scala 1:2000)
6. Elenco immobili Particella 680
7. Ispezioni ipotecarie (Elenco sintetico delle formalità)
8. Planimetria Appartamento restituito dal CTU in base ai rilievi sul posto
9. Stralcio PRG Comune di San Benedetto del Tronto
10. Planimetria immobile DIA a sanatoria
11. Attestazione Agibilità immobile
12. Documentazione fotografica
13. Documentazione Condominio (Regolamento, tabelle millesimali, spese)
14. Certificato cumulativo anagrafe debitore esecutato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta

Diritto: Piena Proprietà
Quota: 1/1
Tipologia: Appartamento
Ubicazione: Viale De Gasperi 16 nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) appartamento piano secondo.
Descrizione sintetica e dati metrici:
La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 180 con due balconi e si compone di: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, ingresso e due balconi.
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala condominiale, altre ditte
Identificazione catastale:
Appartamento: N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98, categoria A/2, classe 7, abitazione di tipo civile, consistenza vani 8,5, Piano 2, rendita € 1.338,91, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted]

Stato di conservazione: l'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune crepe sui divisori riconducibili agli ultimi eventi sismici
Stato di possesso: l'appartamento è abitato dal debitore esecutato [redacted] e dalla figlia minore [redacted]
Sussistenza usufrutto: Nessuna
Oneri condominiali: l'amministratore condominiale reclama un debito di € 10.600,00 comprensivo di spese legali
Regolarità urbanistica: Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria autorizzata
Servitù: non risultano servitù gravanti sulla proprietà
Vincoli ed oneri giuridici: sull'immobile risultano gravare esclusivamente le seguenti formalità pregiudizievoli (come da visura ipotecaria del 20.10.2022):

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 al n.491 Reg. Part., n. 2426 Reg. Gen

Ipoteca della riscossione iscritta in data 11 febbraio 2020 al n.119 Reg. Part., n. 956 Reg. Gen

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo -del 20/01/1995 - Reg Part 49 Reg Gen 393

Trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ascoli Piceno trascritto al n.31130 Reg. Part., n. 4235 Reg. Gen. in data 10 luglio 2020

Divisibilità del bene e condizioni di vendita: il bene viene posto in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto libero da ogni altro vincolo, servitù o diritti regolarmente pubblicati a favore di terzi
Prezzo a base d'asta: € 303.000,00 in c.t. (diconsi trecentotremila/00)
Dati per imposta registro: il prezzo su cui applicare le aliquote per il calcolo delle imposte sarà quello dichiarato nel decreto di trasferimento, cioè quello reale dell'acquisto

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Firmato Da: GUERRIERI MILCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

Intera Proprietà appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte e vano scala condominiale

Identificazione catastale: appartamento contraddistinto catastalmente N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 9, particella n. 680, sub. 98
Confinanti: l'appartamento confina altre ditte e vano scala condominiale

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 303.000,00 in c.t. (diconsi trecentotremila/00)

RIEPILOGO LOTTO UNICO PER LA PUBBLICITA'

Intera Proprietà: appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16

Vendita non soggetta ad IVA
Prezzo a base d'asta: € 303.000,00 in c.t. (diconsi trecentotremila/00)

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Bozza per decreto di trasferimento

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)
Beni da trasferire in_____(quota) proprietà del Sig._____, nato a____ il_____e residente in_____Via_____n° Codice Fiscale_____;coniugato in regime di_____legale dei beni con_____nato a_____il _____Codice Fiscale_____

(PARTE A CURA DEL CTU)
Lotto unico: - intera proprietà di appartamento al piano secondo ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in viale De Gasperi 16 confinante con altre ditte ed il vano scala condominiale

Ascoli Piceno, 18/10/2022

Il Perito (CTU)
dott. ing. Milco Guerrieri

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009