

- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie;
- l'esposizione, le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti.

L'unità di misura cui riferire il valore di mercato è il metro quadro di superficie commerciale ed il valore si stima discende dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale.

Nella formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento ad immobili di similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare, sulla base di dati e notizie fornite da accreditati operatori di settore (agenzie immobiliari e professionisti della zona), prendendo altresì in considerazione, seppure a titolo indicativo, i dati per immobili di stessa destinazione d'uso del Comune di Ascoli Piceno forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - detti dati, infatti, non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa essendo riferiti all'ordinarietà degli immobili nonché allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea -.

Sempre a titolo indicativo si forniscono, per il caso in esame, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (anno 2024 - 1<sup>o</sup> semestre):

**Dettagli S. BENEDETTO DEL TRONTO**

Immobile  
Catasto  
OMI  
Comune  
Sezione censuaria  
Posizione  
Street view  
Icona  
Condividi

**Valori OMI 2024/1**

Comune: S. BENEDETTO DEL TRONTO  
Zona OMI: D1/Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.800
Abitazioni civili	Ottimo	1.800	2.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.550
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.550	2.150
Autorimesse	Normale	790	1.050
Box	Normale	940	1.300
Capannoni industriali	Normale	215	250
Capannoni industriali	Ottimo	230	290
Capannoni tipici	Normale	270	315
Capannoni tipici	Ottimo	290	360
Laboratori	Normale	820	1.150
Magazzini	Normale	670	930
Negozi	Normale	1.350	1.900
Posti auto coperti	Normale	710	960
Posti auto scoperti	Normale	550	740
Uffici	Normale	1.200	1.800
Uffici	Ottimo	1.800	2.500
Ville e villini	Normale	1.200	1.800
Ville e villini	Ottimo	1.800	2.500

**Stima del subalterno 24** - Tutto quanto sopra considerato,

tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,
  - della sua destinazione (commerciale),
  - dell'incidenza dell'area di pertinenza;
  - dell'impianto fotovoltaico, i cui proventi possono ritenersi compensati in negativo dall'esistenza, come si dirà nel seguito, di scrittura privata di cessione del credito con scadenza giugno 2032
  - delle risultanze delle indagini effettuate;
  - in particolare, dei prezzi di vendita praticati per immobili comparabili dello stesso complesso edilizio di cui ai relativi atti di compravendita reperiti dalla Banca dati immobiliari Geometri di Ascoli Piceno ed all'uopo consultati,
- si sono ottenute indicazioni di valori economici per immobili simili ed analogamente posizionati stimabili mediamente nell'ordine di:
- €/mq 750,00 per il piano terra;
  - €/mq 700,00 per il piano soppalco.

**Valore di mercato dell'immobile** - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m <sup>2</sup> 604,00 x €/m <sup>2</sup> 750,00 .....	€ 453.000,00
m <sup>2</sup> 508,00 x €/m <sup>2</sup> 700,00 .....	€ 355.600,00
	€ 808.600,00
In cifra tonda	€ 808.500,00

1.4]

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1.4.1] IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*“Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico,*

*piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ..*

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Giuseppe Fioravanti ed è porzione di un maggiore complesso immobiliare.

Nel rimandare:

- al capitolo E] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne la descrizione del compendio immobiliare pignorato [inquadramento territoriale e catastale del complesso immobiliare di cui fanno parte l'immobile oggetto di procedura, il contesto urbano in cui esso si trova, la sua descrizione e le caratteristiche]

in risposta al quesito si specifica quanto segue:

#### **SUBALTERNO 24**

**Consistenza dell'immobile** - La superficie commerciale dell'immobile, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione **[v. Allegato 1.2 - Planimetria stato di fatto]** con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

- superficie commerciale piano terra	mq 604 circa
- altezza utile piano terra	h = 3,53
- superficie commerciale piano soppalco	mq 508 circa
- altezza utile piano soppalco	h = 3,30

**Dati catastali attuali** - All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di San Benedetto del Tronto (AP) **[v. Allegato 3 - Visure catastali]**:

**Unità immobiliare**

**Foglio 22 particella 77 subalterno 24**, Categoria D/8, Rendita € 12.820,00,  
Via Giuseppe Fioravanti Piano T

**Intestato**

1.

diritti di proprietà per la quota di 1/1

**Dati derivanti da:** Atto del 13/04/1988 Pubblico ufficiale Not. Faenza T. Sede San Benedetto del Tronto (AP) Repertorio n. 61735 - UR Registrazione Volume 1 n. 544 registrato in data 02/05/1988 Voltura n. 3345/1988 in atti dal 27/07/1989.

**Storia catastale** - Il bene immobile è stato originato giusta VARIAZIONE del 30/05/2007 Pratica n. AP0182254 in atti dal 30/05/2007 AUMENTO DI CONSISTENZA (SOPPALCO) (n. 5205.1/2007), dalla soppressione del seguente bene:

\* NCEU fg. 22 part. 77 sub. 11 nat. C/1 mq. 570 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del giorno 01/01/1989 **[v. Allegato 3 - Visure catastali]**

**Confini** - L'unità immobiliare confina: con F.DG SRL, INGRO 88 SRL, bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.

**Sulla conformità catastale** - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile **[v. Allegato 1.2 - Planimetrie catastali]** e lo stato di fatto **[v. Allegato 1.2 - Planimetria - Stato di fatto]** risulta quanto segue:

- la planimetria catastale del piano terra risulta conforme allo stato di fatto;

- la planimetria catastale del piano soppalco non risulta conforme allo stato di fatto per via della presenza di locali ad uso ufficio, che non sono non riportati nella detta planimetria.

Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.500,00 circa.

**Accesso all'immobile** - Per quanto alla lettera b) del quesito si specifica che l'accesso al complesso immobiliare di cui l'immobile è porzione avviene direttamente dalla via pubblica, mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dall'area di pertinenza (corte comune).

**Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni** - In riferimento alla lettera c) Non risulta che esistono pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.), oltre alla corte di pertinenza.

**Spese condominiali ordinarie e straordinarie** - L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

Dalle comunicazioni dell'Amministratore del Condominio [v. **Allegato 9 - Comunicazioni amministratore Condominio**] risulta quanto segue:

- non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali non pagate, quali risultanti dalla situazione debitoria su base preventiva 2024 al 31/12/2024, ammontano ad € 8.134,98;
- come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio allo stato non si è nelle condizioni di fornire dati aggiornati alla data odierna in quanto il consuntivo deve essere ancora aggiornato in sede di predisposizione di bilancio consuntivo; comunque su base consuntiva il saldo si avvicinerrebbe al preventivato.

**Regime e stato patrimoniale dell'esecutato** - Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito, si specifica che l'esecutato è una società.

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

*“Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale*

*concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità”*

Il Comune di San Benedetto del Tronto, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

**Titoli edilizi originari relativi al complesso immobiliare e successivo titolo edilizio relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico**

- Concessione Edilizia n. 147/1985 del 07/10/1985 per la costruzione di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, contrada Ragnola rilasciata alla ditta
- Concessione Edilizia n. 240/1986 del 17/10/1986 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 147 del 07/10/1985 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta
- Concessione Edilizia n. 192/1988 del 07/04/1988 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 240 del 17/10/1986 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 33051 del 26/06/2012 presentata dalla \_\_\_\_\_ per “installazione di impianto fotovoltaico della potenza complessiva di 64,86 Kwp in sostituzione di copertura in eternit di capannone.....”.

**[v. Allegato 7 - Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare, all'impianto fotovoltaico sulla copertura delle unità immobiliari e alla bonifica della copertura].**

**Titoli edilizi relativi all'unità immobiliare subalterno 24**

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1203 del 07/12/1996 rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 e 35 della legge 47/1985 e ss.mm.ii alla ditta \_\_\_\_\_ avente ad oggetto “Cambio di destinazione al P.T. da deposito commerciale a negozio S = 600,00 ubicato in Via Fioravanti 7”

- Concessione edilizia n. 66 del 28/01/1999 rilasciata alla ditta \_\_\_\_\_ a “realizzare un piano intermedio all’interno di un locale con destinazione d’uso commerciale in San Benedetto del Tronto, Via Fioravanti al piano terra di un edificio”.
- Dichiarazione del Comune di San Benedetto del Tronto rilasciata in data 26/02/2014 prot. 0011167 alla ditta \_\_\_\_\_ avente ad oggetto “Richiesta di dichiarazione di completezza documentale prot. n. 2675 del 17/01/2014 in riferimento alla richiesta di certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. relativa al locale costruito od adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - piano terra - soppalco - Via G. Fioravanti . Foglio 22 mappale 77 subalterno 24” - richiedente
- Attestazione del Comune di San Benedetto del Tronto del 08/04/2014 prot. 0020257 avente ad oggetto “Attestazione sulla richiesta di agibilità a seguito del silenzio dell’Amministrazione Comunale ai sensi dell’art. 25 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. relativa al locale costruito od adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - piano terra - soppalco - Via G. Fioravanti . Foglio 22 mappale 77 subalterno 24” **[v. Allegato 1.3 - Titoli edilizi]**.

**Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Subalterno 24** - Dal raffronto tra lo stato di fatto **[v. Allegato 1.2 - Planimetrie dello stato di fatto]** e le planimetrie dello stato autorizzato allegate all’ultimo precedente edilizio **[v. Allegato 1.3 - Titoli edilizi]**, sotto l’aspetto edilizio-urbanistico risulta quanto segue:

- Il piano terra si può ritenere regolare;
- il piano soppalco non è conforme all’ultimo precedente edilizio, non risultando autorizzata la realizzazione dei locali ad uso ufficio.

Tali difformità si ritengono comunque sanabili ai sensi dell’art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l’Edilizia per “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”, con declassamento dei vani di altezza inferiore a m 2,70 (m 2.50) da locali principali a locali accessori.

I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche per la sanatoria possono ritenersi stimabili nell’ordine di € 10.000,00.

#### 1.4.3] STATO DI POSSESSO

*“Accerti se l’immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”*

L’immobile è nel possesso degli esecutati.

#### 1.4.4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*“Indichi l’esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l’esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*che resteranno a carico dell’acquirente*

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

*che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura*

- *Iscrizioni (a spese dell’acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell’acquirente);*
- *Difformità catastali (a spese della procedura).”*

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre a quelle già riportate al capitolo D] "Risultanze delle visure ipotecarie" della presente relazione;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale della società esecutata.

Va evidenziata l'esistenza di scrittura privata di cessione di credito del 10/12/2019, repertorio n. 1240, raccolta n. 910, a rogito del Dott. Aleandro Allevi, notaio in Ascoli Piceno, stipulata tra:

- in qualità di Presidente del Consiglio di  
Amministrazione della società (Cedente);
- Banca di Ripatransone e del Fermano - Credito Cooperativo - Società Cooperativa - con sede a Ripatransone (AP), C.so Vittorio Emanuele II, n. 45 (Cessionario).

da cui risulta quanto segue.

Premesso che:

- a) il Cedente ha realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, denominato "GI.BI.GI.", della potenza nominale pari a 64,86 Kwp, identificato con il numero di pratica/impianto 761875 entrato in esercizio il 29 giugno 2012, ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Fioravanti, n. 7 (impianto fotovoltaico);
- b) il cedente ha stipulato con il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A., con sede a Roma, la convenzione n. J021253628607 del 14 settembre 2012, riferita al numero di pratica/impianto 761875 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici;
- c) la convenzione attribuisce al Cedente il diritto di percepire le tariffe incentivanti

sino al 28 giugno 2032 nella misura di € 0,2830 €/KWh  
tutto quanto sopra premesso, il Cedente cede pro solvendo al Cessionario, che accetta, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla Convenzione n. 1021253628607 fino a scadenza di quest'ultima alla data del 28 giugno 2032 a garanzia di finanziamento n. 005/400034, dell'importo di € 220.000,00, della durata complessiva di 144 mesi [v. **Allegato 8 - Cessione di credito**].

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto D] della relazione peritale;
- risultano difformità catastali, quali quelle dette in precedenza.

#### 1.1.5] STIMA DELL'IMMOBILE

*“Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (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), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di*

*trasferimento dell'immobile".*

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda al capitolo 1.4 della presente relazione, da cui risulta:

**SUBALTERNO 24**

Valore di mercato dell'immobile - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m <sup>2</sup> 604,00 x €/m <sup>2</sup> 750,00 .....	€ 453.000,00
m <sup>2</sup> 508,00 x €/m <sup>2</sup> 700,00 .....	€ 355.600,00
	€ 808.600,00
In cifra tonda	€ 808.500,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) 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: decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione dello 0%;
- c) per lo stato di possesso: decurtazione dello 0%, in quanto l'immobile è nel possesso degli esecutati;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: decurtazione stimata pari ad € 1.000,00;
- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione dello 0%;
- f) per altri oneri e pesi: € 1.500,00 - aggiornamenti catastali  
€ 10.000,00 - regolarizzazione edilizia

si perviene alla seguente valutazione:

Valore di stima (capitolo 8.)		Euro 808.500,00
A dedurre adeguamenti e correzioni		
- di cui al punto a) - € 808.500,00 x 10%	Euro 80.850,00	
- di cui al punto d) - a forfait	Euro 1.000,00	
- di cui al punto f) - a forfait	<u>Euro 11.500,00</u>	
sommano adeguamenti e correzioni	Euro 93.350,00	<u>- Euro 93.350,00</u>

restano		Euro 715.150,00
	In c.t.	Euro 715.000,00

### 1.1.6] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il loro valore stimato:

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via G. Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22 particella 77 subalterno 24 natura D/8, rendita Euro 12.820,00, Via G. Fioravanti snc, piano T.

Confini: bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.

Valutazione: Euro 715.000 (Euro settecentoquindicimila/00).

2] IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO, VIA G. FIORAVANTI, DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 22 PARTICELLA 77 SUBALTERNO 20

2.1] DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATA

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da un unico ampio locale soppalcato avente accesso principale sul lato Est dell'edificio [v. Foto 6 a seguire], direttamente dallo spazio comune, nonché dotato di accesso anche dal lato Ovest - sempre dall'area di pertinenza - verso cui esso pure prospetta.



[8] Ingresso all'unità immobiliare [subalterno 20]

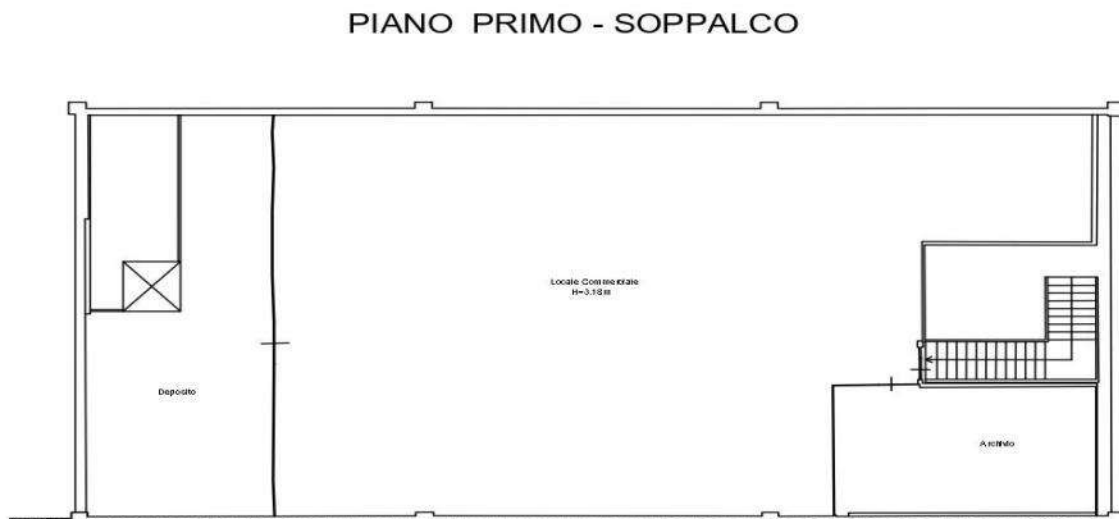
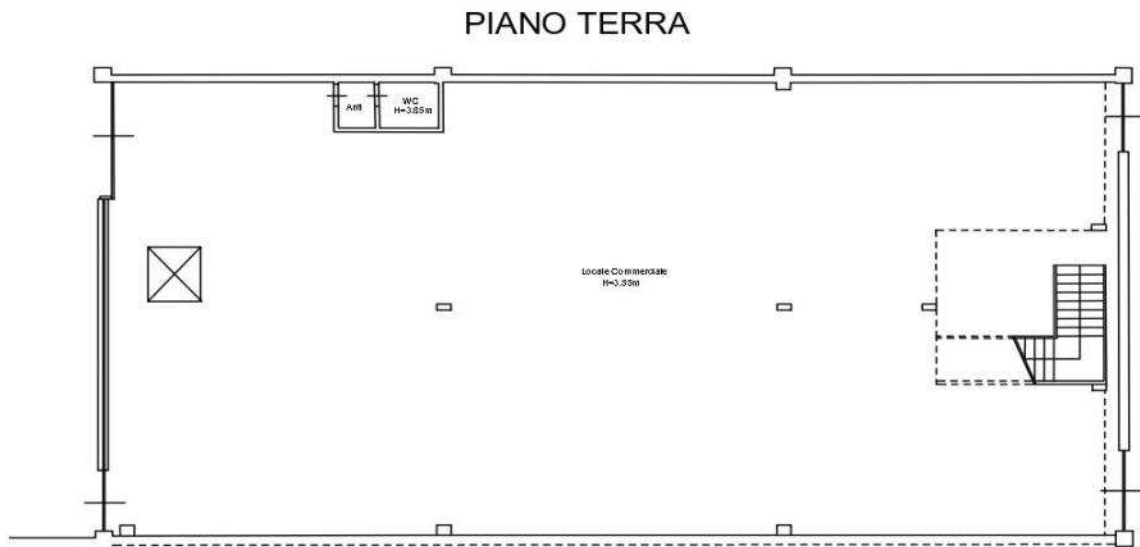
Come documentato dalle diverse riprese fotografiche prodotte in allegato [v. **Allegati 2.4 - Documentazione fotografica**] e dalle planimetrie dello stato di fatto [v. **Allegato 2.2 - Planimetrie stato di fatto**] l'immobile, adibito ad attività commerciale, è articolato in un piano terra e in un piano soppalco.

Il soppalco è realizzato in struttura in legno lamellare indipendente della struttura portante della costruzione ed è costituito, più in specifico, da struttura portante verticale formata da pilastri in legno di adeguata sezione imbullonati tramite piastre metalliche al pavimento e struttura orizzontale sempre in legno lamellare formata da travi principali e travi secondarie.

Il soppalco non copre tutta la superficie essendo arretrato rispetto al lato Est e l'accesso è assicurato da una scala prefabbricata in metallo e legno appoggiata alla struttura del soppalco.

L'unità immobiliare è costituita dunque da:

- piano terra - di forma planimetrica rettangolare, al cui interno sono ricavati un locale adibito a WC dotato di anti WC, la detta scala di accesso al soppalco e un montacarichi, il tutto per una superficie lorda di mq 455 circa;
- piano soppalco - di forma planimetrica rettangolare, al cui interno sono stati ricavati n. 3 vani distinti mediante pannelli leggeri in cartongesso ancorati a pavimento, la detta scala di collegamento con il piano terra ed il montacarichi, il tutto per una superficie lorda di mq 398 circa [v. **Allegato 1.2 - Planimetria stato di fatto**].



[9] Planimetrie dello stato di fatto [subalterno 20]

**Finiture interne** - L'immobile presenta le pareti ed i soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la pavimentazione del piano terra è costituita da mattonelle di

grandi dimensioni in gres; stesso tipo di pavimentazione, ma di formato più piccolo è presente nel WC ed anti WC; questi ultimi sono rivestiti sulle pareti e sono dotati degli usuali apparecchi sanitari. La pavimentazione del piano soppalco è costituita anch'essa da mattonelle in gres di grandi dimensioni.

Impianti tecnologici - L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

Per il riscaldamento, sono installate, all'esterno, sulla parete nord, n. 2 macchine esterne per la produzione di aria calda, di cui una collegata ad unità interna posta a soffitto al piano terra e l'altra collegata ad unità interna posta a soffitto al piano soppalco.

Da evidenziare, infine, come detto in precedenza, così come si può evincere dall'immagine [9] che segue, estratta dal sito "Google Earth", la presenza di un impianto fotovoltaico installato sulla copertura delle due unità immobiliari (il subalterno 24 ed il subalterno 20) collegato però ad inverter posti tutti all'interno del subalterno 24. Il detto impianto è costituito da:

- impianto fotovoltaico A (sulla copertura del sub 20) di n. 133 moduli per una potenza di 31,255 Kwp;
  - impianto fotovoltaico B (sulla copertura del sub 24) di n. 143 moduli per una potenza di 33,605 Kwp
- così per un numero totale di 276 moduli ed una potenza complessiva (A+B) di 64,86.



[9] Immagine copertura estratta dal sito web di "Google Earth"

Da evidenziare, altresì, che l'installazione dell'impianto fotovoltaico è stata preceduta da un intervento di bonifica consistente nella rimozione e smaltimento dei materiali di copertura preesistenti contenenti amianto.

Superficie commerciale dell'immobile - Mediante l'adozione del criterio SIM (Sistema

Italiano di Misurazione) - la superficie viene determinata dall'area dell'unità immobiliare la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25 - la superficie commerciale dell'unità immobiliare, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto, allegata alla presente relazione **[v. Allegato 3.3 - Planimetria stato di fatto]**, con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

- superficie commerciale piano terra	mq 455 circa
- altezza utile piano terra	h = 3,55
- superficie commerciale piano soppalco	mq 398 circa
- altezza utile piano soppalco	h = 3,18

Sulla conformità catastale - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile **[v. Allegato 2.1- Planimetrie catastali]** e lo stato di fatto **[v. Allegato 2.2 - Planimetria - Stato di fatto]** risulta quanto segue:

- la planimetria catastale del piano terra risulta conforme allo stato di fatto;
- la planimetria catastale del piano soppalco non risulta conforme, allo stato di fatto per via della partizione realizzata con pannellature leggere in cartongesso ancorate a pavimento; la condormita va, preferibilmente, ripristinata mediante la rimozione delle partizioni, stimando i costi di ripristino in via presuntiva nella somma a corpo di € 2.000,00.

2.2]

## SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il Comune di San Benedetto del Tronto, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

### Titoli edilizi originari relativi al complesso immobiliare e successivo titolo edilizio relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico

- Concessione Edilizia n. 147/1985 del 07/10/1985 per la costruzione di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, contrada Ragnola rilasciata alla ditta

- Concessione Edilizia n. 240/1986 del 17/10/1986 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 147 del 07/10/1985 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta
  - Concessione Edilizia n. 192/1988 del 07/04/1988 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 240 del 17/10/1986 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 33051 del 26/06/2012 presentata dalla per “installazione di impianto fotovoltaico della potenza complessiva di 64,86 Kwp in sostituzione di copertura in eternit di capannone.....”.
- [v. Allegato 7 - Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare, all'impianto fotovoltaico sulla copertura delle unità immobiliari e alla bonifica della copertura].**

#### **Titoli edilizi relativi all'unità immobiliare subalterno 20**

- Concessione edilizia in sanatoria n. 717 del 23/09/1998 rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 e 35 della legge 47/1985 e ss.mm.ii alla ditta avente ad oggetto “Cambio di destinazione al P.T. da deposito commerciale a negozio S = 450,00 ubicato in Via Fioravanti 7”
- Concessione edilizia n. 143 del 19/05/2004 rilasciata alla ditta “per la realizzazione di un piano intermedio in San Benedetto del Tronto, Via G. Fioravanti di un locale commerciale” **[v. Allegato 2.3 - Titoli edilizi].**

**Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Subalterno 24** - Dal raffronto tra lo stato di fatto **[v. Allegato 2.2 - Planimetrie dello stato di fatto]** e le planimetrie dello stato autorizzato allegate all'ultimo precedente edilizio **[v. Allegato 2.3 - Titoli edilizi]**, sotto l'aspetto edilizio-urbanistico risulta quanto segue:

- Il piano terra si può ritenere regolare:
- il piano soppalco non è conforme all'ultimo precedente edilizio, non risultando autorizzata la realizzazione delle partizioni in cartongesso.

Tali difformità si ritengono comunque regolarizzabili, ripristinando, preferibilmente, la conformità mediante la rimozione delle partizioni, con i costi di ripristino stimabili, in via presuntiva, nella somma a corpo di € 2.000,00.

2.4]

## STIMA DELL'IMMOBILE

Criteria e metodologie estimative - Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono, dunque, essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, basata su procedimenti sintetici, ossia sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluri parametrici). Essa può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare all'epoca di riferimento (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto del denaro ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi dell'epoca di riferimento;
  - che l'immobile da stimare e quelli di confronto siano situati nella stessa zona;
  - che i prezzi degli immobili venduti all'epoca di riferimento siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.
- *metodologia indiretta*, basata su procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; essa è basata sulla

ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Essa, invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

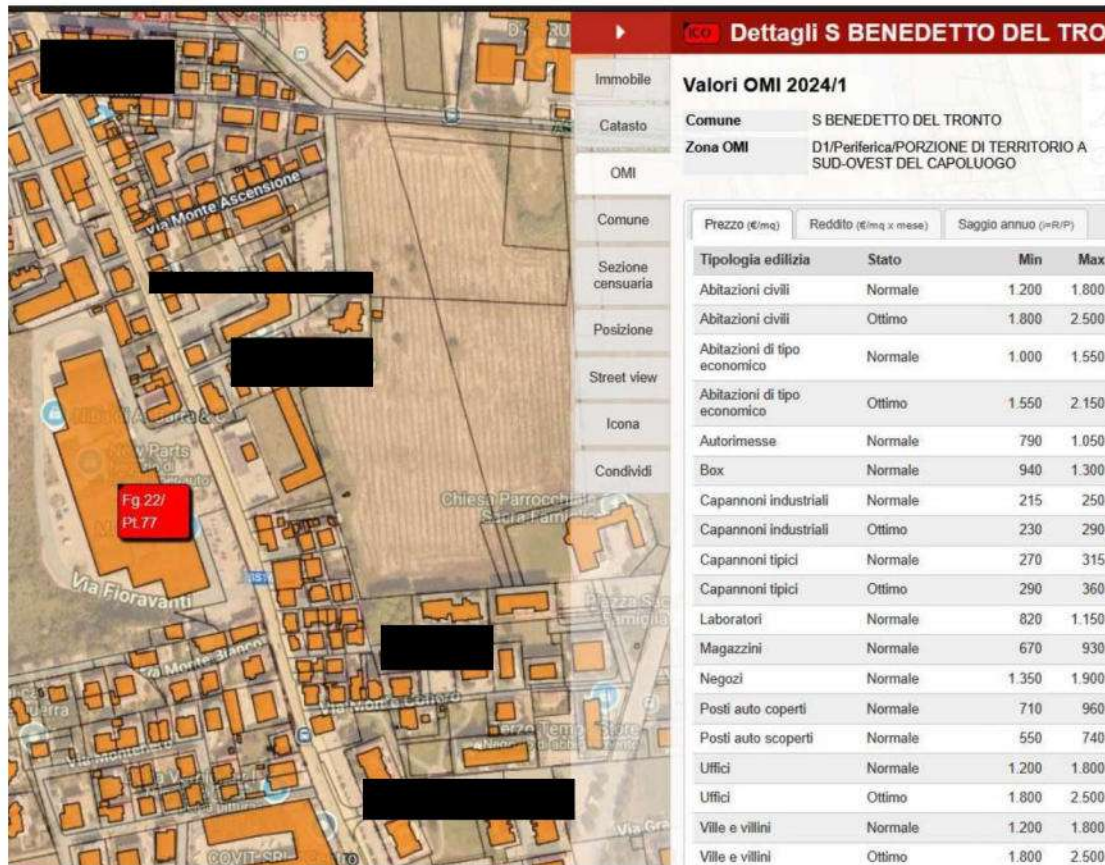
Stima per comparazione - I fattori di distinzione considerati per la classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- la posizione (*zona*), il contesto urbano circostante (*tipo e qualità*), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione in relazione al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie;
- l'esposizione, le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti.

L'unità di misura cui riferire il valore di mercato è il metro quadro di superficie commerciale ed il valore si stima discende dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale.

Nella formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento ad immobili di similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare, sulla base di dati e notizie fornite da accreditati operatori di settore (agenzie immobiliari e professionisti della zona), prendendo altresì in considerazione, seppure a titolo indicativo, i dati per immobili di stessa destinazione d'uso del Comune di Ascoli Piceno forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - detti dati, infatti, non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa essendo riferiti all'ordinarietà degli immobili nonché allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea -.

Sempre a titolo indicativo si forniscono, per il caso in esame, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (anno 2024 - 1<sup>o</sup> semestre) [v. immagine a seguire]:



**Dettagli S BENEDETTO DEL TRO**

Immobile  
Catasto  
OMI  
Comune  
Sezione censuaria  
Posizione  
Street view  
Icona  
Condividi

**Valori OMI 2024/1**

Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO  
Zona OMI: D1/Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO A SUD-OVEST DEL CAPOLUOGO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)				
			Tipologia edilizia	Stato		
			Abitazioni civili	Normale	1.200	1.800
			Abitazioni civili	Ottimo	1.800	2.500
			Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.550
			Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.550	2.150
			Autorimesse	Normale	790	1.050
			Box	Normale	940	1.300
			Capannoni industriali	Normale	215	250
			Capannoni industriali	Ottimo	230	290
			Capannoni tipici	Normale	270	315
			Capannoni tipici	Ottimo	290	360
			Laboratori	Normale	820	1.150
			Magazzini	Normale	670	930
			Negozi	Normale	1.350	1.900
			Posti auto coperti	Normale	710	960
			Posti auto scoperti	Normale	550	740
			Uffici	Normale	1.200	1.800
			Uffici	Ottimo	1.800	2.500
			Ville e villini	Normale	1.200	1.800
			Ville e villini	Ottimo	1.800	2.500

**Stima del subalterno 20** - Tutto quanto sopra considerato, tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,
  - della sua destinazione (commerciale),
  - dell'incidenza dell'area di pertinenza;
  - dell'impianto fotovoltaico, i cui proventi possono ritenersi compensati in negativo dall'esistenza, come si dirà nel seguito, di scrittura privata di cessione del credito con scadenza giugno 2032
  - delle risultanze delle indagini effettuate;
  - in particolare, dei prezzi di vendita praticati per immobili comparabili dello stesso complesso edilizio di cui ai relativi atti di compravendita reperiti dalla Banca dati immobiliari Geometri di Ascoli Piceno ed all'uopo consultati,
- si sono ottenute indicazioni di valori economici per immobili simili ed analogamente posizionati stimabili mediamente nell'ordine di:
- €/mq 700,00 per il piano terra;
  - €/mq 650,00 per il piano soppalco.

Valore di mercato dell'immobile - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m <sup>2</sup> 455,00 x €/m <sup>2</sup> 700,00 .....	€ 318.500,00
m <sup>2</sup> 398,00 x €/m <sup>2</sup> 650,00 .....	€ 258.700,00
	€ 577.200,00
In cifra tonda	€ 577.000,00

## 2.4]

### RISPOSTE AI QUESITI

#### 2.4.1] IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*“Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

- g) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- h) degli accessi;*
- i) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- j) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- k) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- l) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e*

ss. cod. civ..

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Giuseppe Fioravanti ed è porzione di un maggiore complesso immobiliare.

Nel rimandare:

- al capitolo E] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne la descrizione del compendio immobiliare pignorato [inquadramento territoriale e catastale del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, il contesto urbano in cui esso si trova, la sua descrizione e le caratteristiche]

in risposta al quesito si specifica quanto segue:

### **SUBALTERNO 20**

**Consistenza dell'immobile** - La superficie commerciale dell'immobile, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione [**v. Allegato 1.2 - Planimetria stato di fatto**] con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

- superficie commerciale piano terra	mq 455 circa
- altezza utile piano terra	h = 3,55
- superficie commerciale piano soppalco	mq 398 circa
- altezza utile piano soppalco	h = 3,18

**Dati catastali attuali** - All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di San Benedetto del Tronto (AP) [**v. Allegato 3 - Visure catastali**]:

### **Unità immobiliare**

**Foglio 22 particella 77 subalterno 20**, Categoria D/8, Rendita € 9.722,00, Via Giuseppe Fioravanti n. 7 Piano T

### **Intestato**

1.

diritti di proprietà per la quota di 1/1

**Dati derivanti da:** Atto del 29/11/2000 Pubblico ufficiale Campana Carlo Sede San Benedetto del Tronto (AP) Repertorio n. 18239 - Compravendita Trascrizione n. 5792.1/2000 Reparto PI di Ascoli Piceno in atti dal 07/12/2000

**Storia catastale** - Il bene immobile è stato originato a seguito AMPLIAMENTO del 24/06/2004 Pratica n. AP0099726 in atti dal 24/06/2004 AMPLIAMENTO (n. 6994.1/2004), dalla soppressione del seguente bene:

\* NCEU fg. 22 part. 77 sub. 13 nat. C/1 mq. 448 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del giorno 01/01/1989 **[v. Allegato 3 - Visure catastali]**

**Confini** - L'unità immobiliare confina: con F.DG SRL, bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.

**Sulla conformità catastale** - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile **[v. Allegato 2.1- Planimetrie catastali]** e lo stato di fatto **[v. Allegato 2.2 - Planimetria - Stato di fatto]** risulta quanto segue:

- la planimetria catastale del piano terra risulta conforme allo stato di fatto;
- la planimetria catastale del piano soppalco non risulta conforme, allo stato di fatto per via della partizione realizzata con pannellature leggere in cartongesso ancorate a pavimento; la condormita va, preferibilmente, ripristinata mediante la rimozione delle partizioni, stimando i costi di ripristino in via presuntiva nella somma a corpo di € 2.000,00.

**Accesso all'immobile** - Per quanto alla lettera b) del quesito si specifica che l'accesso al complesso immobiliare di cui l'immobile è porzione avviene direttamente dalla via pubblica, mentre l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dall'area di pertinenza (corte comune).

**Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni** - In riferimento alla lettera c) Non risulta che esistono pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.), oltre alla corte di pertinenza.

**Spese condominiali ordinarie e straordinarie** - L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

Dalle comunicazioni dell'Amministratore del Condominio **[v. Allegato 9 - Comunicazioni amministratore Condominio]** risulta quanto segue:

- non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate;
- le spese condominiali non pagate, quali risultanti dalla situazione debitoria su base preventiva 2024 al 31/12/2024, ammontano ad € 4.395,67;

- come da dichiarazione dell'Amministratore del condominio allo stato non si è nelle condizioni di fornire dati aggiornati alla data odierna in quanto il consuntivo deve essere ancora aggiornato in sede di predisposizione di bilancio consuntivo; comunque su base consuntiva il saldo si avvicinerebbe al preventivato.

**Regime e stato patrimoniale dell'esecutato** - Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito, si specifica che l'esecutato è una società.

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

*“Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità”*

Il Comune di San Benedetto del Tronto, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

#### **Titoli edilizi originari relativi al complesso immobiliare e successivo titolo edilizio relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico**

- Concessione Edilizia n. 147/1985 del 07/10/1985 per la costruzione di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, contrada Ragnola rilasciata alla ditta
- Concessione Edilizia n. 240/1986 del 17/10/1986 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 147 del 07/10/1985 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta
- Concessione Edilizia n. 192/1988 del 07/04/1988 per la costruzione in variante alla concessione edilizia n. 240 del 17/10/1986 di un complesso industriale-artigianale in San Benedetto del Tronto, rilasciata alla ditta

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 33051 del 26/06/2012 presentata dalla GI.BI.GI. S.r.l. per “installazione di impianto fotovoltaico della potenza complessiva di 64,86 Kwp in sostituzione di copertura in eternit di capannone.....”.
- [v. Allegato 7 - Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare, all’impianto fotovoltaico sulla copertura delle unità immobiliari e alla bonifica della copertura].**

### **Titoli edilizi relativi all’unità immobiliare subalterno 20**

- Concessione edilizia in sanatoria n. 717 del 23/09/1998 rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 31 e 35 della legge 47/1985 e ss.mm.ii alla ditta  
avente ad oggetto “Cambio di destinazione al P.T. da deposito commerciale a negozio S = 450,00 ubicato in Via Fioravanti 7”
- Concessione edilizia n. 143 del 19/05/2004 rilasciata alla ditta “per la realizzazione di un piano intermedio in San Benedetto del Tronto, Via G. Fioravanti di un locale commerciale” **[v. Allegato 2.3 - Titoli edilizi].**

**Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Subalterno 24** - Dal raffronto tra lo stato di fatto **[v. Allegato 2.2 - Planimetrie dello stato di fatto]** e le planimetrie dello stato autorizzato allegate all’ultimo precedente edilizio **[v. Allegato 2.3 - Titoli edilizi]**, sotto l’aspetto edilizio-urbanistico risulta quanto segue:

- Il piano terra si può ritenere regolare:
- il piano soppalco non è conforme all’ultimo precedente edilizio, non risultando autorizzata la realizzazione delle partizioni in cartongesso.

Tali difformità si ritengono comunque regolarizzabili, ripristinando, preferibilmente, la conformità mediante la rimozione delle partizioni, con i costi di ripristino stimabili, in via presuntiva, nella somma a corpo di € 2.000,00.

### **2.4.3] STATO DI POSSESSO**

*“Accerti se l’immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la*

*data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”*

L'immobile è nel possesso degli esecutati.

#### 2.4.4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*“Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*che resteranno a carico dell'acquirente*

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

*che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura*

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Difformità catastali (a spese della procedura).”*

#### SUBALTERNO 20

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre a quelle già riportate al capitolo D] “Risultanze delle visure ipotecarie” della presente

relazione;

- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale della società esecutata.

**Va evidenziata** l'esistenza di scrittura privata di cessione di credito del 10/12/2019, repertorio n. 1240, raccolta n. 910, a rogito del Dott. Aleandro Allevi, notaio in Ascoli Piceno, stipulata tra:

- Giuliani Angelo, nato ad Ascoli Piceno il 26/02/19955, domiciliato in Ascoli Piceno, Frazione Piagge, Contrada San Savino, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società “ ” (Cedente);
- Banca di Ripatransone e del Fermano - Credito Cooperativo - Società Cooperativa - con sede a Ripatransone (AP), C.so Vittorio Emanuele II, n. 45 (Cessionario).

da cui risulta quanto segue.

Premesso che:

- a) il Cedente ha realizzato un impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica da fonte solare, denominato “GI.BI.GI.”, della potenza nominale pari a 64,86 Kwp, identificato con il numero di pratica/impianto 761875 entrato in esercizio il 29 giugno 2012, ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Fioravanti, n. 7 (impianto fotovoltaico);
- b) il cedente ha stipulato con il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A., con sede a Roma, la convenzione n. J021253628607 del 14 settembre 2012, riferita al numero di pratica/impianto 761875 “ ”, per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici;
- c) la convenzione attribuisce al Cedente il diritto di percepire le tariffe incentivanti sino al 28 giugno 2032 nella misura di € 0,2830 €/KWh

tutto quanto sopra premesso il Cedente cede pro solvendo al Cessionario, che accetta, tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla Convenzione n. 1021253628607 fino a scadenza di quest'ultima alla data del 28 giugno 2032 a garanzia di finanziamento n. 005/400034, dell'importo di € 220.000,00, della durata complessiva di 144 mesi **[v. Allegato 8 - Cessione di credito]**.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto D] della relazione peritale;
- risultano difformità catastali, quali quelle dette in precedenza.

#### 2.4.5] STIMA DELL'IMMOBILE

*“Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (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), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile”.*

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda al capitolo 2.3 della presente relazione, da cui risulta:

#### SUBALTERNO 20

Valore di mercato dell'immobile - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m <sup>2</sup> 455,00 x €/m <sup>2</sup> 700,00 .....	€ 318.500,00
---	--------------

m <sup>2</sup> 398,00 x €/m <sup>2</sup> 650,00 .....	€ 258.700,00
	€ 577.200,00
In cifra tonda	€ 577.000,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a] 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: decurtazione del 10%;
- b] per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione dello 0%;
- c] per lo stato di possesso: decurtazione dello 0%, in quanto l'immobile è nel possesso degli esecutati;
- d] per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: decurtazione stimata pari ad € 1.000,00;
- e] per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione dello 0%;
- f] per altri oneri e pesi: € 2.000,00 - costi di ripristino conformità piano soppalco si perviene alla seguente valutazione:

Valore di stima (capitolo 8.)		Euro 577.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni		
- di cui al punto a) - € 577.000,00 x 10%	Euro 57.700,00	
- di cui al punto d) - a forfait	Euro 1.000,00	
- di cui al punto f) - a forfait	<u>Euro 2.000,00</u>	
sommano adeguamenti e correzioni	Euro 60.700,00	<u>- Euro 60.700,00</u>
restano		Euro 516.300,00
	In c.t.	Euro 516.500,00

#### 2.4.6] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Giuseppe Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22 particella 77 subalterno 20 natura D/8, piano T rendita Euro 9.772,00, Via G. Fioravanti snc, piano T.

Confini: , bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.

Valutazione: Euro 516.500,00 (Euro cinquecentosedicimilacinquecento/00).

3]

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI E VALORE STIMATO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI**

**3.1] LOTTO UNICO - DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI E VALORE STIMATO**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il loro valore stimato:

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via G. Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22 particella 77 sub 24 natura D/8, rendita Euro 12.820,00, Via G. Fioravanti snc, piano T.

Confini: bene comune non censibile, salvo altri.

Valutazione..... € 715.000,00  
[Euro settecentoquindicimila/00]

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Giuseppe Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22 particella 77 sub 20 natura D/8, piano T rendita Euro 9.772,00, Via G. Fioravanti snc, piano T.

Confini , bene comune non censibile, salvo altri

Valutazione..... € 516.500,00  
[Euro cinquecentosedicimilacinquecento/00]

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNICO LOTTO..... € 1.231.500,00  
[Euro unmilione duecentotrentunomilacinquecento/00]

**3.1] LOTTI DISTINTI – LOTTO 1 - DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il loro valore stimato:

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via G. Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 22 particella 77 sub 24 natura D/8, rendita Euro 12.820,00, Via G. Fioravanti P T.

Confini: , bene comune non censibile, salvo altri-

VALUTAZIONE..... € 715.000,00  
[Euro settecentoquindicimila/00]

**3.2] LOTTI DISTINTI – LOTTO 2 - DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il loro valore stimato:

- Unità immobiliare, porzione di fabbricato sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Giuseppe Fioravanti, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22 particella 77 subalterno 20 natura D/8, piano T rendita Euro 9.772,00, Via G. Fioravanti snc, piano T.

Confini: , bene comune non censibile, salvo altri.

VALUTAZIONE..... € 516.500,00  
[Euro cinquecentosedicimilacinquecento/00]

IL CTU

[Dott. Ing. Fernando Mistichelli]

