

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
[Esecuzioni Immobiliari]

PROCEDIMENTO Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 24/2024 E.I.**
Giudice: Dott.ssa PAOLA MARIANI

CREDITORE
PROCEDENTE

DEBITORE
ESECUTATO

TERMINI Trasmissione alle parti della relazione peritale in bozza01/02/2024
Deposito in cancelleria della relazione di CTU13/04/2025
Udienza di rinvio13/05/2025

Fb) RELAZIONE DI CTU

Data: 11 Aprile 2025

IL CTU
[Dott. Ing. Fernando Mistichelli]



INDICE

A]	PREMESSE, QUESITI.....	pag. 3
B]	OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 7
C]	RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 10
D]	RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE.....	pag. 11
E]	COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORTO.....	pag. 17
F]	ARTICOLAZIONE DELLA RELAZIONE - EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI.....	pag. 20
1]	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 24	pag. 23
1.1]	DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE.....	pag. 23
1.2]	SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE.....	pag. 26
1.3]	STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 28
1.4]	RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 31
1.4.1	Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 31
1.4.2	Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili.....	pag. 34
1.4.3	Stato di possesso.....	pag. 37
1.4.4	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 37
1.4.5	Stima dell'immobile.....	pag. 39
1.4.6	Descrizione riepilogativa del bene e valore stimato.....	pag. 41
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	pag. 42
2.1]	DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE.....	pag. 42
2.2]	SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE.....	pag. 45
2.3]	STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 47
2.4]	RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 50
2.4.1	Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 50
2.4.2	Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili.....	pag. 53
2.4.3	Stato di possesso.....	pag. 54
2.4.4	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 55

2.4.5 Stima dell'immobile.....	pag. 57
2.4.6 Descrizione riepilogativa del bene e valore stimato.....	pag. 58
3] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI E VALORE STIMATO PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI.....	pag. 59
3.1 Lotto unico - Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....	pag. 59
3.2 Lotti distinti - Lotto 1 - Descrizione riepilogativa del bene e valore stimato.....	pag. 60
3.2 Lotti distinti - Lotto 2 - Descrizione riepilogativa del bene e valore stimato.....	pag. 60

ALLEGATI

Allegato 1] Verbale operazioni peritali.....	pag. 61
Allegato 2] Estratto di mappa.....	pag. 66
Allegato 3] Visure catastali	pag. 68
Allegato 4] Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.....	pag. 76
Allegato 5] Ispezioni ipotecarie.....	pag. 82
Allegato 6] Relazione notarile.....	pag.125
Allegato 7] Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare, all'impianto fotovoltaico sulla copertura delle unità immobiliari e alla bonifica della copertura.....	pag. 131
Allegato 8] Contratto cessione di credito.....	pag. 148
Allegato 9] Comunicazioni amministratore condominio.....	pag. 167

ALLEGATI - UNITA' IMMOBILIARE FG. 22 P.LLA 77 SUB 24

Allegato 1.1] Planimetrie catastali.....	pag. 175
Allegato 1.2] Planimetrie dello stato di fatto.....	pag. 177
Allegato 1.3] Titoli edilizi	pag. 180
Allegato 1.4] Documentazione fotografica	pag. 199

ALLEGATI - UNITA' IMMOBILIARE FG. 22 P.LLA 77 SUB 20

Allegato 2.1] Planimetrie catastali.....	pag. 213
Allegato 2.2] Planimetrie dello stato di fatto.....	pag. 215
Allegato 2.3] Titoli edilizi	pag. 218
Allegato 2.4] Documentazione fotografica	pag. 227

A]

PREMESSE, QUESITI

- Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Mariani del Tribunale di Ascoli Piceno ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Fernando Misticelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale CTU esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi, fissando l'udienza per la vendita al 13/05/2025;
- il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito per via telematica ed il Giudice dell'esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 30 (trenta) prima dell'udienza fissata per la vendita ed ha formulato i seguenti **quesiti**:

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.;

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, 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.

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.

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);*
- *Differmità catastali (a spese della procedura)."*

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.

Il Giudice dell'esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere

prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e le relative chiavi, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e), non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve presentare istanza al Giudice il quale, qualora non sussistono ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno **tre**nta giorni prima della suindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari,
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file

contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personali e dati sensibili anche negli allegati (esempio nota di trascrizione e iscrizione etc), eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'idoneità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); allegli, inoltre, le ricevute degli avvisi di inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, di copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve, quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente. Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 713-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per legge, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

B]

OPERAZIONI PERITALI

Accesso alle unità immobiliari - In data 11/03/2025, alle ore 15,00, il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali con l'accesso alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva facenti parte di un maggiore complesso edilizio sito in Comune di San Benedetto del Tronto, via Fioravanti (località Ragnola).

E' intervenuto l'esecutato

Alla presenza continua dell'intervenuto, lo scrivente CTU, ha effettuato dapprima un rilievo fotografico dell'intero complesso edilizio di cui le due unità immobiliari sono porzione, con riprese esterne da più angolazioni; quindi, lo scrivente CTU, coadiuvato dal Geom. Cesare Tulini in qualità di collaboratore per le misurazioni ed i rilievi strumentali del caso, sulla scorta delle planimetrie catastale delle unità immobiliari preliminarmente acquisite, ha dapprima effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 77, subalterno 24, dove mediante strumentazione di precisione (laser scanner) ha rilevato tutte le misure interne in pianta ed in altezze, effettuando, nel contempo, rilievo fotografico con diverse riprese interne.

Il sopralluogo è stato esteso al piano primo soppalcato della stessa unità immobiliare dove lo scrivente ha effettuato le stesse operazioni di rilievo geometrico e fotografico. Dopo di che lo scrivente CTU è passato ad ispezionare l'unità immobiliare censita Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 77, subalterno 20, dove, sempre alla presenza continua dell'esecutato e coadiuvato dal Geom. Tulini, ha effettuato rilievo geometrico e fotografico iniziando dal piano terra per poi finire al piano soppalcato.

A conclusione delle operazioni peritali il signor [redacted] ha informato il sottoscritto CTU della presenza sulla copertura delle due unità immobiliari di un impianto fotovoltaico, della potenza complessiva di 64 Kw, con gli inverter ubicati tutti al piano primo soppalcato del subalterno 24. Inoltre il signor Giuliani ha specificato che la copertura delle due unità immobiliari è stata oggetto di bonifica mediante rimozione e smantellamento delle lastre di amianto preesistenti.

Ancora, per quanto concerne l'impianto fotovoltaico il signor [redacted] ha fatto presente che avrebbe provveduto a fornire copia dei contratti di cessione GSE e di cessione credito GSE alla banca. **[V. Allegato 1 - Verbale operazioni peritali].**

Ulteriori operazioni peritali - Presso gli uffici competenti il sottoscritto CTU ha proceduto ed effettuare le opportune visure catastali ed ipotecarie, nonché accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto, il tutto per l'acquisizione di tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

C] **RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

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.

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.

Ulteriori dati - Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 22 part. 77 ente urbano di mq. 41986, già mq. 42066.

Il mappale 77, giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/2003 Pratica n. AP0173344 in atti dal 25/11/2003 T.M. 10712/1988 (n. 25.1/1988), ha incorporato la part. 78 e, giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/11/2003 Pratica n. AP0173331 in atti dal 25/11/2003 T.M. 10712/1988 (n. 25.1/1988), ha incorporato le part. 74, 75, 76, 112, 113 e 149.

D] **RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE**

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare **[V. Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie]** risultano a carico degli immobili oggetto della procedura le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli).

PROVENIENZA STORICA DELL'IMMOBILE [TRASCRIZIONI]

Nota di trascrizione del 22/04/1988

Reg. part. n. 1674 - Reg. Gen. 2400

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 13/04/1988, n. rep. 61735

Pubblico ufficiale: Notaio Faenza Tommaso Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI *Descrizione:* Compravendita

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 -H769 San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 22 particella 77 sub 11, Località Ragnola di Porto d'Ascoli n. 7 - Piano T

Soggetti a favore:

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

1.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nota di trascrizione del 06/12/2000

Reg. part. n. 5792 - Reg. Gen. 8464

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 29/11/2000, n. rep. 18239

Pubblico ufficiale: Notaio Carlo Campana Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto tra vivi *Specie* Compravendita

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 22 particella 77 sub 13, Natura C1 (Negozzi e botteghe) Località Ragnola di Porto d'Ascoli Via Fioravanti n 9 - Piano T

Soggetti a favore

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

1.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ULTERIORI FORMALITA' [TRASCRIZIONI]

Nota di trascrizione del 07/07/1989

Reg. part. n. 2958 - Reg. Gen. 4098

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 26/06/1989, n. rep. 65675

Pubblico ufficiale: Notaio Faenza Tommaso Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto tra vivi *Specie* Regolamento di condominio

Immobili: Unità negoziale n. 11

Immobilabile n. 13 - H769 San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 22 particella 77 sub 13, Natura C1 (Negozzi e botteghe) Località Ragnola di Porto d'Ascoli Via Fioravanti - Piano T

Soggetti a favore e contro

1.

relativamente all'unità negoziale n. 13 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

1.

relativamente all'unità negoziale n. 13 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Nota di trascrizione del 27/03/2024

Reg. part. n. 1983 - Reg. Gen. 2516

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 19/02/2024, n. rep. 277

Pubblico ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo cautelare *Descrizione* Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: KERMA SPV S.r.l.

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 22 particella 77 sub 24, Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Via Fioravanti - Piano T

Immobilabile n. 2 - H769 San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 22 particella 77 sub 20, Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Via Fioravanti - Piano T

Soggetti a favore

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

GRAVAMI NEL VENTENNIO [ISCRIZIONI]

Nota di iscrizione del 04/08/2004

Reg. part. n. 1091 - Reg. Gen. 8292

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 30/07/2004 n. rep. 29298

Pubblico ufficiale: Notaio Carlo Campana Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi all'ipoteca - Specie: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale € 700.000,00 - Totale € 1.050.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 24 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Immobilabile n. 2 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 20 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Soggetti a favore

1.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

2.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Comunicazioni - Comunicazione n. 575 del 12/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Nota di iscrizione del 20/09/2007

Reg. part. n. 2260 - Reg. Gen. 9894

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 13/09/2007 n. rep. 36300/9624

Pubblico ufficiale: Notaio Carlo Campana Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi all'ipoteca - Specie: Ipoteca volontaria derivante d concessione a garanzia di finanziamento - Capitale € 900.000,00 - Totale € 1.575.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 24 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Immobilabile n. 2 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 20 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Soggetti a favore

1.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A margine non risultano annotazioni trascritte

Nota di iscrizione del 20/09/2007

Reg. part. n. 2261 - Reg. Gen. 9894

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 13/09/2007 n. rep. 36300/9624

Pubblico ufficiale: Notaio Carlo Campana Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi all'ipoteca - Specie: Ipoteca volontaria derivante d concessione a garanzia di finanziamento - Capitale € 600.000,00 - Totale € 1.050.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 24 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Immobilabile n. 2 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 20 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Soggetti a favore

1.

relativamente all'unità negoziale n.

1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A margine non risultano annotazioni trascritte

Nota di iscrizione del 16/11/2012

Reg. part. n. 1091 - Reg. Gen. 8292

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 13/11/2012 n. rep. 23658/8357

Pubblico ufficiale: Notaio Flavia De Felice Sede: San Benedetto del Tronto (AP)

Dati relativi all'ipoteca - Specie: Ipoteca volontaria derivante d concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale € 150.000,00 - Totale € 300.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 24 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Immobilabile n. 2 - H769 - Comune di San Benedetto de Tronto – Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 77 Subalterno 20 – Natura D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) Indirizzo: Via Giuseppe Fioravanti, Piano T;

Soggetti a favore

1.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

2.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Comunicazioni Comunicazione n. 122 del 12/02/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/01/2020.

Cancellazione totale eseguita in data 14/02/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

E]

COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Inquadramento territoriale e catastale del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura - Il complesso immobiliare di cui sono porzione le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è ubicato in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), località Ragnola, Via Giuseppe Fioravanti, con accesso direttamente dalla strada statale 16 Adriatica, cui il complesso stesso prospetta ad Est.

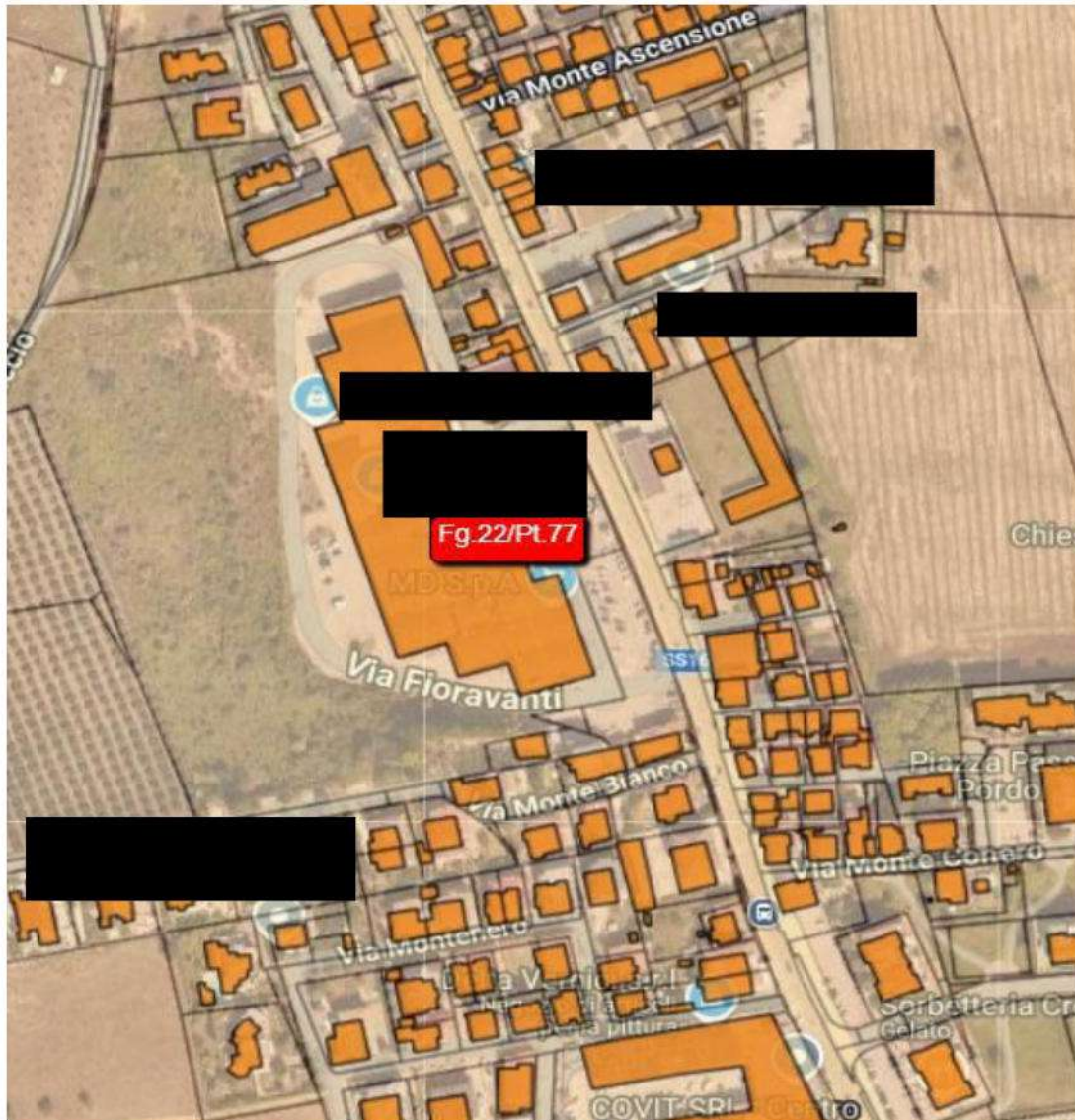
L'immagine satellitare a seguire - estratta dal sito web di "Google Earth" - fornisce la vista aerea del complesso immobiliare in questione, la cui destinazione catastale prevalente è quella di "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".



[1] Immagine satellitare della zona

estratta dal sito web “Google Earth”

L’immagine a seguire, invece, estratta dal sito web di “Stimatrix-Formaps”, consente invece di inquadrare la zona sia a livello territoriale che catastale con la sovrapposizione dell’immagine satellitare alla cartografia catastale.



[2] Immagine satellitare sovrapposta al catastale - sito web “Stimatrix-Formaps”

La zona, posta nelle immediate vicinanze di Porto d’Ascoli, è completamente urbanizzata ed ottimamente collegata con le arterie di comunicazione principali e secondaria.

Il complesso immobiliare è dotato di un’ampia area di pertinenza (catastalmente bene comune non censibile) che lo circonda su tutti i lati, con ampie zone destinate a parcheggio.

Dati generali e caratteristiche costruttive - Il complesso immobiliare di cui sono porzione e 'unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato realizzato verso la fine degli anni ottanta, articolato su un unico piano con altezza interna netta di m. 6,00 circa e copre una superficie di mq 9.300 circa.

La forma planimetrica della costruzione si presenta irregolare e si compone longitudinalmente, nel senso Sud-Nnord, di n. 12 campate di interasse di m 15,00 ciascuna, mentre trasversalmente, ossia nel senso trasversale Est-Ovest si compone di n. 3 o n. 6 campate ciascuna di m. 10,00.

La struttura portante, interamente realizzata in c.a. precompresso, è del tipo intelaiato, ovvero formata da pilastri di sezione cm. 50x50 disposti con una maglia di m. 15,00x10,00 e travi precomprese con funzione portante dei tegoli di copertura, anch'essi in c.a. precompresso. La fondazione è di tipo profondo, costituita da pali trivellati collegati da cordoli nelle due direzioni ortogonali.

Come si può vedere dalle foto [3], [4] e [5] a seguire, relative alla porzione Nord del complesso immobiliare dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, i tamponamenti esterni sono realizzati in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato di spessore di cm. 25, con infissi in alluminio preverniciato dotati di vetri antisfondamento.

L'area di pertinenza circostante è pavimentata con manto bituminoso ed è dotata di impianto di illuminazione esterna. Il complesso inoltre è dotato di impianto antincendio.



[3] Vista da Sud-Est della porzione Nord del complesso immobiliare



[4] Vista da Nord della porzione Nord del complesso immobiliare



[5] Vista da Nord-Ovest della porzione Nord del complesso immobiliare

F]

**ARTICOLAZIONE DELLA RELAZIONE - EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI
DISTINTI**

Unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva - Per quanto risultante dagli atti,
gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà dell'esecutata
per l'intero della piena proprietà (quota

1/1) - sono come appresso descritti

- 1] 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 sub. 24 natura D/8, Via Giuseppe Fioravanti snc, piano T;
- 2] 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 sub 20 natura D/8, Via Giuseppe Fioravanti snc, piano T.

Si evidenzia, così come si può evincere dall'immagine [6] che segue, estratta dal sito "Google Earth", la presenza di un (unico) impianto fotovoltaico installato dalla società esecutata sulla copertura delle due unità immobiliari (il subalterno 24 ed il subalterno 20), con gli inverter posti però tutti all'interno del subalterno 24. Il detto impianto, 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, è convenzionato con il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. - con sede a Roma - convenzione n. J021253628607 del 14 settembre 2012, riferita al numero



[6] Impianto fotovoltaico - Immagine estratta da sito web di "Google Earth"

pratica/impianto 761875 "GI.BI.GI.", per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici e per l'attribuzione al proprietario del diritto di percepire le tariffe incentivanti sino al 28 giugno 2032 nella misura di € 0,2830 €/KWh.

Formazione di un unico lotto – Considerato che l’impianto fotovoltaico, benché insistente sulla copertura delle due unità immobiliari, è unico, ritenuto che la detta convenzione determina un vincolo non eliminabile che rimane a carico dell’acquirente, la presente relazione di CTU viene articolata considerando, ai fini della vendita, l’intero compendio immobiliare come un unico lotto formato dalle n. 2 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

Formazione di n. 2 lotti distinti - Per le opportune valutazioni del Giudice, in ottemperanza di quanto disposto dal sopra riportato punto sub c) del dispositivo di incarico, lo scrivente CTU ritiene che, in alternativa, considerato che il compendio immobiliare è formato da n. 2 unità immobiliari distinte, separate ed indipendenti, potrebbero essere formati n. 2 lotti distinti solo prevedendo la costituzione di una servitù a favore e contro di entrambe le unità immobiliari.

Pertanto la presente relazione è comunque opportunamente articolata nella redazione di n. 2 (due) relazioni separate, tante quante sono i lotti individuati, con, in ciascuna di esse, le risposte ai quesiti assegnati,

LOTTO N	DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA
LOTTO 1]	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, confinante con bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.
LOTTO 2]	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, confinante bene comune non censibile, salvo altri e/o variati.

1] 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 24

1.1] 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 prospetta.



[6] Ingresso all'unità immobiliare [subalterno 24]

Come documentato dalle diverse riprese fotografiche prodotte in allegato [v. **Allegati 1.4 - Documentazione fotografica**] e dalle planimetrie dello stato di fatto [v. **Allegato 1.2 - 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

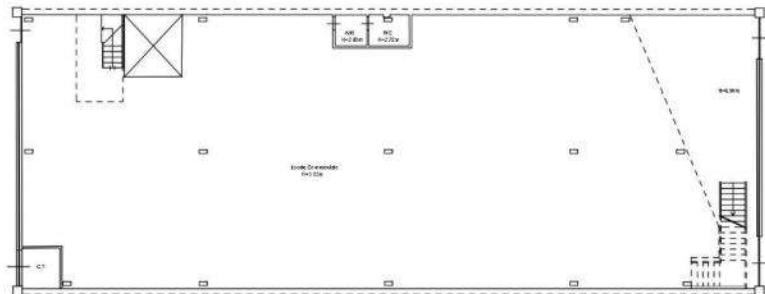
travi principali e travi secondarie.

Il soppalco non copre tutta la superficie essendo arretrato rispetto alla parete del lato Est e l'accesso è assicurato da n. 2 scale in legno contrapposte rispetto all'estensione del locale, appoggiate alla struttura del soppalco, nonché da un ascensore del tipo a pistone con extra corsa inferiore.

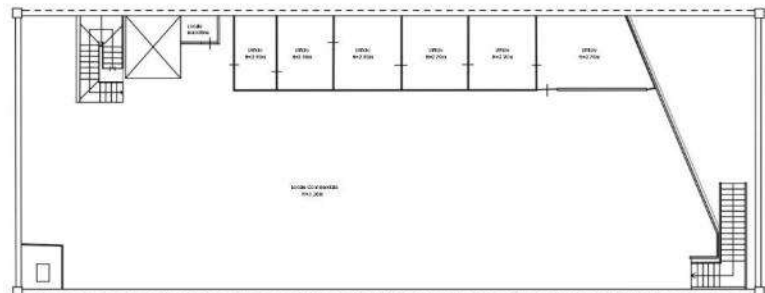
L'unità immobiliare è costituita dunque da:

- piano terra - consistente in un unico vano di forma planimetrica rettangolare al cui interno sono ricavati un locale adibito a WC, dotato di anti WC, le due distinte scale di accesso al soppalco e un impianto ascensore, un piccolo vano centrale termica avente accesso dall'esterno sul lato Ovest, il tutto per una superficie lorda di mq 604 circa;
- piano soppalco - consistente anch'esso in un unico vano di forma planimetrica rettangolare al cui interno sono ubicati locali adibiti ad uso ufficio realizzati in pannelli prefabbricati e vetrate, le due scale di collegamento con il piano inferiore al soppalco, un locale adibito a WC dotato di anti WC, l'impianto ascensore, il tutto per una superficie lorda di mq 508 circa **[v. Allegato 1.2 - Planimetria stato di fatto]**.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO - SOPPALCO



[7] Planimetrie dello stato di fatto [subalterno 24]

Finiture interne - L'immobile presenta le pareti ed i soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres di grandi dimensioni; 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. Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in alluminio preverniciato dotati di vetri antisfondamento.

Impianti tecnologici - L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario, con la produzione di acqua calda sanitaria garantita un boiler elettrico presente nell'anti WC servizio igienico del piano terra.

Esso, inoltre, è dotato di impianto termico di tipo autonomo con caldaia a terra alimentata a gas metano ubicata nella centrale termica del piano terra e ventilconvettori di aria calda installati a parete, nonché di impianto di raffrescamento estivo costituito da n. 2 pompe di calore installate a parete all'esterno sul lato Ovest e da due unità di distribuzione interna dell'aria trattata.

Da evidenziare, infine, così come si può evincere dall'immagine [7] 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.

Da evidenziare, altresì, che preventivamente all'installazione



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

dell'impianto fotovoltaico la copertura delle due unità immobiliari è stata oggetto di intervento di bonifica consistito 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 1.3 - 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

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 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.

1.2]

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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.

1.3]

STIMA DELL’IMMOBILE

Criteri 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 pluriparametrici). 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;