TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Esecutore
Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esecuzione Immobiliare N° 16/2023 R.G.E.

YODA SPV srl

Contro

omissis

PROSSIMA UDIENZA 05.07.2024

ASTAlegale.net

RELAZIONE E ALLEGATI

Ascoli Piceno, giugno 2024

Il CTU
arch. Rosario Taibbi

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

PREMESSA

Lo scrivente assumeva l'incarico il 3 aprile 2024 e il termine di presentazione della relazione peritale veniva disposto "*…in trenta giorni prima dell'udienza di vendita del 05/07/2024*". Oggetto dell'incarico il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.16/2023 promosso da YODA SPVsrl contro la società *omissis* e i quesiti dell'incarico, come da mandato del 25.03.24, sinteticamente sono i seguenti:

Q.1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;

Q.2: Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;

Q.3: Stato di possesso;

Q.4: Vincoli ed oneri giuridici;

Q.5: Stima dell'immobile.

Le operazioni peritali sono regolarmente cominciate in data 16 aprile 2024 presso i luoghi oggetto di esecuzione alla presenza del custode Avv. Marinella Razzè. Occorre precisare che l'accesso al bene è avvenuto malgrado non fosse presente alcuno da parte della società esecutata anche se a seguito di esplicita richiesta pec del custode all'amministratore unico della società *omissis*, la stessa rispondeva che "*nulla osta per l'accesso all'immobile*" *(vedi all.4)*.

Effettuati quindi il sopralluogo e i necessari rilievi, assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati predisponendo una introduzione per l'individuazione catastale dei beni oggetto del presente procedimento.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un opificio con relativa corte esterna, allo stato attuale in corso di costruzione, posto nel comune di S. Benedetto del Tronto località Porto d'Ascoli in via De Nicola snc, per la quota di piena proprietà (*omissis*). L'area posta all'interno di una "Zona Industriale-Artigianale-Commerciale" si trova a pochi metri di distanza dall'arteria principale denominata Via Pasubio in cui sono dislocate varie attività commerciali e servizi in genere, oltre che posta a qualche centinaio di metri dal raccordo autostradale e di collegamento con la superstrada Ascoli-Mare.

Il fabbricato oggetto di stima, che si presenta allo stato grezzo, è realizzato con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e tamponatura esterna con pannelli anch'essi prefabbricati. L'immobile, la cui epoca di costruzione risale dal 2005, è costituito da un unico corpo su due livelli

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

avente una superficie coperta di circa mq. 1.738,00 a piano, all'interno del quale sono presenti solo i blocchi delle scale e degli ascensori realizzati in calcestruzzo armato gettato in opera. L'altezza interna, allo stato grezzo e privo di pavimentazione industriale, è pari a ml. 5.71 al Piano Terra e ml. 3,74 al Piano Primo ove, sul lato ovest, si riscontrano altezze leggermente minori. Esiste inoltre un lastrico solare raggiungibile esclusivamente dalla scala lato nord, sul quale insistono le torrette exstracorsa dei vani predisposti per i due ascensori e per la scala di accesso a tale piano. Di pertinenza all'opificio è anche un'area di corte di superficie catastale pari a circa mq. 1762,00 circa delimitata perimetralmente da un muretto in c.a. con soprastante rete in orsogrill lungo i lati posti ad Est e Ovest e da una recinzione in rete metallica sorretta da paletti in ferro su via De Nicola ove è presente un cancello provvisorio da cantiere. Contrariamente non esiste la recinzione sul lato sud verso via Valtellina, con cui la proprietà non confina direttamente, vista la presenza di altre quattro particelle tra quella oggetto di esecuzione e la strada pubblica (come meglio visibile sull'estratto di Mappa allegato alla presente relazione). Occorre inoltre precisare che proprio da queste particelle è stato possibile accedere all'interno del manufatto considerato che l'unico cancello posto sulla via De Nicola, alla data del sopralluogo, risultava infestato da erbe, rovi e vegetazione molto alta. Le condizioni manutentive della struttura, per quanto visibile alla data del sopralluogo, risultavano discrete.

L'immobile risulta intestato catastalmente a:

omissis in regime di piena proprietà e censita all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP – Territorio, come appresso indicato

Catasto Fabbricati del Comune di S. Benedetto del Tronto *(vedi all.2)*:

OPIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

- **Foglio 30 part. 1.104,** cat. F/3, Via Enrico De Nicola snc, P. T, 1° e 2°.

Superfici e confini

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda, comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno, oltre al 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

• Piano Terra	SEL	mq. 1.738,00 circa
• Piano Primo	SEL	mq. 1.738,00 circa
• Copertura Piano, superficie calpestabile		mq. 1.665,00 circa
• Superficie catastale corte, Part. 1104, al netto area di sedime del magazzino		mq. 1.762,00 circa

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

L'u.i.u. oggetto di esecuzione in base alle risultanze catastali confina con proprietà *omissis*, proprietà *omissis*, Via Enrico De Nicola salvo altri.

Accessi

L'accesso definitivo allo stato attuale non esiste, è presente uno provvisorio da cantiere su via De Nicola collegato ad una recinzione realizzata con rete elettrosaldata. Alla data del sopralluogo l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione è stato possibile esclusivamente dalla via Valtellina, anche se attraverso particelle intestate ad altra ditta, l'immobile quindi non confina direttamente con la Via Valtellina *(vedi foto all.1)*

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Vista la tipologia del bene e l'individuazione dello stesso non esiste un regime condominiale.

Destinazione Urbanistica

La proprietà in esame, in base alle previsioni del PRG vigente nel comune di S. Benedetto del Tronto ricade in Zona Edilizia: artigianale-industriale-commerciale di completamento D/2 (art. 40/b delle NTA) nel vigente P.R.G.

Ricade inoltre nel progetto di Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Tronto approvato con Deliberazione amministrativa n.81 del 29.01.2008 in zona E3 di cui agli art.9 e 11 delle NTA.

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è la società *omissis* sede S. Benedetto del Tronto e per tale motivo l'immobile, per sua provenienza, non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita *(vedi All. n.3).*.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

- **DIAE prot. 41722 del 12.08.2004** relativa alla *"realizzazione di nuova recinzione in rete metallica plastificata con paletti e cancelli di rito .."* presentata dal *omissis* in qualità di Amm.re unico della ditta *omissis*
- **Permesso di Costruire n. 126/2005 del 02.05.2005** relativo alla *"realizzazione di un edificio commerciale ed artigianale" in Via E. Di Nicola di San Benedetto del Tronto.* Rilasciato alla Ditta *omissis*
- **DIAE prot. 56444 del 27.10.2005** relativa alla realizzazione di opere in variante al Permesso di Costruire n. 126/2005, presentata dal *omissis* in qualità di Legale Rappresentante della ditta *omissis*
- **DIAE prot. 50933 del 23.09.2008** relativa alla realizzazione di opere di "*sistemazione del fossetto di raccolta delle acque piovane sul lato nord della strada vicinale Via Valtellina, tramite una canalizzazione provvisoria ..."* presentata dal *omissis* in qualità di Amministratore della ditta *omissis*
- **Permesso di Costruire n. 29/2009 del 13.02.2009** relativo alla *"variante al Permesso di Costruire n. 126/2005 relativo alla realizzazione di un edificio commerciale ed artigianale" in Via E. Di Nicola di San Benedetto del Tronto.* Rilasciato alla Ditta *omissis*
- **Concessione di proroga del termine di ultimazione dei lavori con provvedimento** del 24.04.2009 rilasciata alla *omissis* in seguito ad istanza presentata il 31.03.2009 prot. n. 16767
- **SCIA prot. 69236 del 26.11.2013 riguardante un intervento in variante al Permesso di Costruire n. 29/2009**, concernenti il cambio di destinazione d'uso di due u.i.u. al piano terra da Commerciale ad uso Artigianale, presentata dal *omissis* in qualità di Amm.re della Ditta *omissis*

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopra richiamati e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie, precisando che l'immobile si trova allo stato grezzo:

a) Presenza di una scala che dal piano 1°
b) Permette di accedere al piano 2°, non prevista nell'ultimo atto autorizzativo edilizio
c) Presenza di un vano tecnico a delimitazione e copertura dell'exstracorsa della scala che permette l'accesso al piano 2°,
d) Presenza sulla copertura piana al piano 2° di cinque lucernai anziché dei sette come previsti in progetto;

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

e) Maggiore altezza interna del piano terra che, allo stato finito era prevista pari a ml. 5,50 mentre attualmente al grezzo risulta pari a ml. 5,71 e, ove fosse realizzata la pavimentazione industriale dello spessore previsto *(cm. 15),* sarebbe pari a ml. 5,56. Maggiore altezza interna del piano primo che, allo stato finito era prevista pari a ml. 3,38 mentre attualmente al grezzo risulta pari a ml. 3,74 e, ove fosse realizzata la pavimentazione industriale dello spessore previsto *(cm. 12),* sarebbe pari a ml. 3,62. Tale situazione è causa di una maggiore altezza dell'edificio che, dal piano di calpestio del piano terra all'estradosso del solaio di copertura doveva avere un'altezza pari a ml. 9,83 mentre attualmente, ove fossero realizzate le pavimentazioni industriali dello spessore previsto, presenterà un'altezza pari a ml. 10,08

Ribadendo che l'immobile è in corso di costruzione e si trova allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura, di impianti tecnologici e di divisori ad eccezione di piccoli tratti in corrispondenza delle due scale, in merito alle difformità descritte si riferisce quanto segue:

-l'opera difforme descritta al precedente **punto a)** risulta sanabile previa verifiche di carattere statico come previste nelle norme di settore vigenti;

-l'opera difforme descritta al precedente **punto b)** risulta sanabile previa verifiche di carattere statico come previste nelle norme di settore vigenti, precisando che il vano scala in esame non contribuisce al calcolo volume ai sensi dell'art. 13 del REC vigente e non contribuisce al calcolo dell'altezza ai sensi delle NTA del PRG vigente.

-l'opera difforme descritta al precedente **punto c)** risulta sanabile;

-le difformità descritte al **punto d)** risultano sanabili previa verifica di carattere statico come previste nelle norme di settore vigenti.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere alle verifiche di carattere statico previste dalle vigenti norme di settore e ad espletare le incombenze di legge ed il futuro acquirente dovrà inoltre provvedere al pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001.

Si precisa che i titoli edilizi rilasciati sono tutti scaduti e per il completamento delle opere, eseguita la sanatoria, l'acquirente dovrà provvedere a richiedere nuovo Permesso a Costruire per il completamento dei lavori nel rispetto delle norme di settore vigente e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni ed esecuzione delle verifiche necessarie che i vincoli gravanti sulla zona di intervento impongono, con particolare riguardo al rispetto di quanto previsto nelle aree soggette a rischio idraulico come quella in esame.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

L'immobile in corso di costruzione anche se abbandonato da diversi anni, si trova in possesso della ditta esecutata, rappresentata dalla *omissis* in qualità di Amministratore Unico della società esecutata.

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli ed oneri condominiali

Come già sopra specificato nell'immobile non vige alcun regime condominiale

- Domande Giudiziali

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata:

non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

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

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

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile, ai sensi della L.302/1998, a firma del Notaio Antonio Trotta in Pavia via Spallanzani n.5 richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati alla pag.2 nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.800,00 circa, comprensivo dei diritti e delle

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

spese tecniche. Si elencano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione nel ventennio preso in esame:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

- ***Nota di iscrizione contro N° 4833/1062 del 28/04/2007***

IPOTECA VOLONTARIA importo totale euro 2.700.000,00, di cui euro 1.800.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Contro *omissis sede S. Benedetto del Tronto (AP) C.F. omissis*

A Favore *CASSA DI RISPARMIO Spa di Ascoli Piceno*

- ***Nota di iscrizione contro N° 11028/2412 del 17/12/2009***

IPOTECA VOLONTARIA importo totale euro 3.000.000,00, di cui euro 1.500.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro *omissis sede S. Benedetto del Tronto (AP) C.F. omissis*

A Favore *BANCA PICENO TRUENTINA Cred. Coop. Spa di Acquaviva Picena*

- ***Nota di trascrizione 7161/4995 del 28/10/2013***

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili

Contro *omissis sede S. Benedetto del Tronto (AP) C.F. omissis*

A Favore [redacted]

- ***Nota di trascrizione 7348/5477 del 13/11/2014***

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Contro *omissis sede S. Benedetto del Tronto (AP) C.F. omissis*

A Favore *MASSA DEI CREDITORI*

- ***Nota di trascrizione 1300/988 del 16/02/2023***

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Contro *omissis sede S. Benedetto del Tronto (AP) C.F. omissis*

A Favore *YODA SPV srl sede Conegliano (TV)*

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

In merito alla storia ipotecaria, provenienza ventennale, relativa alle proprietà oggetto di esecuzione lo scrivente rimanda alla pagina 1 della Relazione a firma del Notaio Dott. Tiecco in data 24.03.23.

QUESITO N. 5

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.
Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di immobili siti nelle vicinanze di quello oggetto di stima.
Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - *Porzione di capannone censito al fg. 30 part.1084 sub.3 sito in Via Enrico De Nicola n. 7- Rogito Notaio Carlo Campana del 28.09.2022 rep. n. 50484 – Prezzo €. 210.000,00*
Comparabile B - *Porzione di capannone censito al fg. 30 part.1084 sub.5 e sub. 6 - Rogito Notaio Carlo Campana del 28.10.2022 rep. n. 5052, sito in Via Enrico De Nicola n. 7– Prezzo €. 520.000,00*
Comparabile C - *Porzione di capannone censito al fg. 30 part.957 sub. 6, sito in Via del Lavoro n. 19 - Notaio D'Andrea Maria Elisa del 15.02.2019 rep. n. 16046 – Prezzo €. 230.000,00*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto all'u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a:

€. 439.150,50 (Euro Quattrocentotrentanovemilacentocinquanta/50)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari, come previsto al capitolo 5), punti a, b, c, d, e, f del mandato affidatomi:
a) *abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti ed eventuali spese condominiali insolute:*
si decurterà il **10% del totale;**
b) *abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile*:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) *abbattimento per lo stato di possesso:*

visto quanto sopra esposto non si applicherà alcuna decurtazione;

d) *abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:* considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli, diritti di segreteria si decurterà il **8% del totale.**

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

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) *per altri oneri e pesi:*

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi **pari al 18 %.**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 439.150,00– 18 % = Euro 360.103,00

A CIFRA TONDA ***€. 360.000,00*** ***(Euro trecentosessantamila/00)***

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita e non è stato eseguito un rilievo altimetrico essendo il fabbricato in corso di costruzione.

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

Comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi detratti dal valore di stima e relativi alle spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria e per le opere da eseguire per la regolarizzazione o adeguamento delle difformità edilizie o da quanto previsto nei titoli edilizi riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE

BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà su opificio posto nel comune di S. Benedetto del Tronto località Porto D'Ascoli via de Nicola snc costituito da due livelli fuori terra e corte perimetrale. Il bene, nella disponibilità della società esecutata, si presenta allo stato grezzo ed è ubicato a poca distanza dall'ingresso dell'autostrada A14 e dalla superstrada Ascoli/San Benedetto. Il capannone oggetto di vendita è realizzato con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato e tamponatura esterna con pannelli anch'essi prefabbricati e la sua edificazione risale dal 2005. Sviluppa una SEL di mq. 1.738,00 circa al piano terra e primo oltre ad una corte di superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato pari a mq. 1.762 circa. E'presente una copertura piana di superficie calpestabile pari a mq. 1.665.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

presenza di una scala che dal piano 1° permette di accedere al piano 2° non prevista nell'ultimo atto autorizzativo edilizio, presenza di un vano tecnico a delimitazione e copertura dell'exstracorsa della scala che permette l'accesso al piano 2°, presenza sulla copertura piana al piano 2° di cinque lucernai anziché dei sette come previsti in progetto e maggiore altezza interna del piano terra e del piano primo. Tale situazione è causa di una maggiore altezza dell'edificio che dal piano di calpestio del piano terra all'estradosso del solaio di copertura doveva avere un'altezza pari a ml. 9,83 mentre attualmente, ove fossero realizzate le pavimentazioni industriali dello spessore previsto, presenterà un'altezza pari a ml. 10,08.

Le opera difformi descritte risultano sanabili previa verifiche di carattere statico come previste nelle norme di settore vigenti e pagamento delle sanzioni di legge.

La proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di S. Benedetto del Tronto come segue:

Foglio 30 part. 1104, cat. F/3, Via Enrico De Nicola snc, PT, 1° e 2°.

PREZZO A BASE D'ASTA € 360.000,00 (Euro Trecentosessantamila/00)

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati sul fascicolo telematico.

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. L'elaborato è composto da n.11 pagine e n.1 tavola grafica in formato A/4, oltre ai relativi allegati (da 1 a 5 comprensivi di sottoallegati).

Con osservanza.

Ascoli Piceno/S. Benedetto del Tronto 04 giugno 2024

Il CTU

Arch. Rosario Taibbi

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139a68aa920e92b40065

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