

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo n. **87/2024** - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedimento Esecutivo n. **87/2024** promosso da
Creditore: **Cerved Credit Management spa** mandataria di **AMCO spa**

Relazione Peritale

Allegati alla Relazione Peritale:

ALLEGATO 1

- Verbale inizio attività peritali con prescritti avvisi e relative ricevute di consegna;
- Visure Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate;
- Visura catastale - Planimetria catastale e planimetria stato di fatto;
- Documenti da Situazione Anagrafica e Residenziale;
- Dati per Situazione Condominiale;
- Situazione Urbanistica da Precedente Edilizio;
- Estratto da Osservatorio immobiliare.

ALLEGATO 2

- Documentazione fotografica con immagini interne ed esterne.

ALLEGATO 3

- **Planimetria (Fc)**

In fede.

Ascoli Piceno, 30 agosto 2025

Il C.T.U.
(Ing. Alberto Canestrini)



Relazione Peritale
PREMESSE - QUESITI

Premesso: - che il signor Giudice dell'Esecuzione in data 21 maggio 2025 ha nominato lo scrivente Esperto nel procedimento per ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedimento Esecutivo n. **87/2024** Tribunale di Ascoli Piceno, Esecuzione promossa da: Ce [REDACTED]

il signor Giudice assegnava al CTU i compiti e quesiti come di seguito riepilogati:

Esecuzioni immobiliari

QUESITI E CONTENUTO DELL'INCARICO

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

Tribunale di Ascoli Piceno - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare: R. G.E. n. 87/2024 -
- Relazione peritale del CTU -



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),

Difformità 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 ed 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 in 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 d'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 artt. 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 la relativa chiave, 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 essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano 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 **trenta** giorni prima della sopraindicata 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 precedente) 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 degli identificativi 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'identità 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); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della 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, 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 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. 173-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** .

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

NOVITA'

- fondo patrimoniale (n. 1);
- c.d.u. (n. 2)
- oneri condominiali (n. 4);
- segnalazione documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- invio relazione entro 30 gg prima udienza di vendita;
- sospensione operazioni peritali (art. 624bis c.p.c.);
- termine deposito perizia; Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, **fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita;**



- premesso inoltre che il sottoscritto CTU ha provveduto ad una cortese preliminare comunicazione personale diretta al debitore il giorno 7-6-25, prima dell'inizio delle attività peritali, dell'accesso nell'immobile oggetto di perizia, congiuntamente al gentilissimo Custode, fissato per il giorno 16 giugno 2025 come da comunicazione effettuata dal Custode agli interessati;
- che le attività, dopo il predetto sopralluogo effettuato il giorno 16 giugno 2025 (come da verbale del Custode depositato) con la visita dell'immobile oggetto di Consulenza sito in San Benedetto del Tronto al piano terzo del fabbricato in via Zuccoli n. 13 di San Benedetto del Tronto, (esattamente presso l'immobile distinto al Foglio n. 5, con la particella 733, sub. 13), sono state formalmente iniziate, previo avvisi a debitore e precedente e rispettivi legali tramite pec, il giorno 18 agosto 2025 (si allega verbale del sopralluogo);
- che il CTU ha provveduto a reperire presso gli Uffici interessati tutti gli elementi occorrenti al miglior completamento della richiesta Consulenza, in particolare presso gli Uffici del Comune di San Benedetto del Tronto per la ricerca degli atti autorizzativi dell'immobile ai fini della definizione della sua regolarità o situazione urbanistica, nonché presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ex Catasto e ricevendo i certificati dell'Ufficio Anagrafe del Comune di SBT e della ex Conservatoria, ed ha proceduto inoltre a reperire i dati necessari per la corretta valutazione di stima dell'immobile ed infine gli ulteriori possibili elementi di dettaglio, occorrenti per la redazione della richiesta planimetria dell'immobile nello stato attuale, con rilevazione delle caratteristiche ed infine i dati del rapporto condominiale.

Tutto ciò premesso lo scrivente è ora in grado di riferire con la seguente relazione, articolata e sviluppata sullo schema dei compiti e quesiti ricevuti.

7

Tribunale di Ascoli Piceno - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare: R. G.E. n. 87/2024 -
- Relazione peritale del CTU -



RELAZIONE PERITALE
RELAZIONE sul BENE IMMOBILE ESECUTATO

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO di Esecuzione e della VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 A – Generalità sull'immobile

L'oggetto della presente Esecuzione è costituito da un APPARTAMENTO sito al piano terzo del fabbricato in via Zuccoli n. 13 di San Benedetto del Tronto, esattamente l'immobile distinto al Foglio n. 5, con la particella 733, sub. 13, categoria A/2 di classe 5, vani 6, di superficie catastale totale 156 mq , escluse le aree scoperte mq 149, con rendita euro 681,72.

- Tale bene è ora intestato per la **piena proprietà all'esecutato** [REDACTED]

Per la sua natura e per le sue attuali destinazioni e divisioni di fatto, il bene complessivo esecutato deve essere **compreso necessariamente in un UNICO LOTTO.**

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento posto al piano terzo del fabbricato di via Zuccoli n. 13 si sviluppa su tre lati est, sud ed ovest. Il piano è servito da scale ed ascensore condominiali.

L'appartamento consiste di un ingresso, ampio soggiorno, da cui si può accedere ad ampio balcone coperto, ed aperto su zona pranzo e cucina, con ripostiglio ricavato da porzione di altro balcone; la zona notte presenta un bagno principale e tre camere, una con balcone ed una con bagno interno e piccola loggia balcone.

Il tutto si presenta con finiture di normale fattura e di normale stato di conservazione, con il piccolo problema di infiltrazioni di acque verosimilmente meteoriche sul soffitto del soggiorno sottostante a lastrico solare terrazzo. L'appartamento è dotato di impianto

8



elettrico, idrico, del gas, di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa ed impianto citofonico. La situazione degli impianti sottotraccia non è ispezionabile e deve ritenersi quella di impianti posti in opera da circa cinquanta anni.

Planimetria ed immagini fotografiche sono utile per la migliore descrizione.

L'immobile non è risultato danneggiato dagli eventi sismici del 2016 ed al riguardo non risulta interessato da nessuna Ordinanza.

Da un esame dei documenti presenti presso il Comune si è potuto verificare la situazione edilizio-urbanistico risultando di fatto l'appartamento regolare.

L'immobile è compreso nel fabbricato in cui risulta attivato un formale condominio "PALAZZO D'ANGELO" via ZUCCOLI" amministrato da PF Studio srls del Geom. Francesco Palestini che ha fornito i dati che seguono:

Appartamento [REDACTED] Millesimi 65,27; Debiti verso CONDOMINIO:

Saldo dovuto al 31-12-2024: euro 2.512,90. (solo rate ordinarie).

Rate dovute dal 31-12-2024 al 30-06-2025: euro 430. Totale dovuto al 30-06-2025: euro 2.942,90.

L'Amministratore ha altresì comunicato che non sono stati deliberati lavori straordinari.

La destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di appartamento, al momento nella disponibilità dell'esecutato.

La consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano elencate al paragrafo 1-D e nel relativo Allegato 1.



Il fabbricato in cui è compreso l'appartamento è stato edificato con Permesso di Costruzione n. 00460 (prot. 6727 anno 1968) rilasciato in data 23 agosto 1968; lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile, dal COMMISSARIO STRAORDINARIO, dal lato IGIENICO – SANITARIO in data 23 agosto 1972 (78 - n 5/3 del 4 settembre 1972).

La chiusura di porzione del balcone lato sud trasformato abusivamente in ripostiglio è stata sanata con la Concessione in Sanatoria PERMESSO di COSTRUIRE n. 004 del 4 gennaio 2006 a seguito di Richiesta prot.62673 del 10-12-2004.

L'immobile risulta pertanto conforme sulla base delle autorizzazioni ottenute.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile pignorato –

L'appartamento al terzo piano di fabbricato avente struttura in c.a. ha la superficie, i confini ed i dati catastali attuali corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalle misurazioni effettuate risulta, con tollerabile approssimazione, che la superficie lorda dell'appartamento, riportata a residenziale principale, può ritenersi pari a circa **150 mq** in cifra tonda.

L'appartamento è costituito da ingresso da cui si accede alla zona giorno composta da: ampio soggiorno, con uscita verso ampio terrazzo balcone, con separato spazioso angolo cucina attrezzato da cui si accede a luminoso ripostiglio (ricavato con la chiusura con vetrate di porzione di un secondo balcone lato sud) e rimanente porzione di balcone stesso; dal corridoio d'ingresso si accede anche a zona notte costituita da tre camere, di cui una con balcone, un'altra con un bagno interno e piccola loggia, e dal bagno principale. I bagni sono completi di accessori e di buona funzionalità con pavimento in mattonelle in ceramica e rivestimenti delle pareti. Il tutto in buono stato di conservazione e di buona fattura iniziale.



Per quanto concerne le finiture interne dell'appartamento si segnala in generale una buona qualità del livello delle finiture di civile abitazione: i pavimenti sono in parquet nelle camere, di ceramica nei bagni con rivestimenti adeguati; le altre zone giorno presentano pavimenti ceramici ed in marmo nel ripostiglio e balconi.

(Si risegnala ancora l'infiltrazione di umidità sul soffitto del soggiorno come detto).

La allegata documentazione fotografica migliora e completa la descrizione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di allaccio alla rete gas ed è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico sotto traccia di tipo tradizionale; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas e corpi scaldanti costituiti da radiatori. La consistenza dell'immobile pignorato si desume, come detto, dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto rielaborata in scala 1:100 allegata alla presente relazione.

Il bene oggetto di Perizia (appartamento distinto con la part. sub 13) è libero su tre lati e confina con vano scale condominiale salvo altri.

L'immobile risulta compreso in un condominio; per quanto concerne le lettere c) del quesito si specifica che sono comprese nelle porzioni condominiali il vano scale ed ascensore ed i locali già centrale termica, locale contatori e sala macchine dell'ascensore (come da planimetria catastale allegata).

La destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale - lettera e) del quesito - è quella residenziale (abitazione) ed è questa la destinazione di reale utilizzo.

Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito ai Servizi Demografici del Comune di San Benedetto del Tronto non risulta che l'esecutato sia coniugato.

La consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale l'unico proprietario per l'intero è quello già detto.

11



Per le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene si rimanda al paragrafo 1-D (ed Allegato 1). Dal punto di vista edilizio-urbanistico nel successivo paragrafo relativo alla situazione edilizio-urbanistica si ripeterà quanto già anticipato.

AL MOMENTO RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

L'immobile deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, sostanzialmente regolare dal punto di vista urbanistico.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto risulta quanto segue:

Il bene è ora intestato per la **piena proprietà all'esecutato** [REDACTED]
cod.fisc.: [REDACTED]

l'immobile sito al piano terzo del fabbricato in via Zuccoli n. 13 di San Benedetto del Tronto è distinto al Foglio n. 5, con la particella 733, sub. 13, categoria A/2 di classe 5, vani 6, di superficie catastale totale 156 mq , escluse le aree scoperte mq 149, con rendita euro 681,72.

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di esecuzione che sono riportate nella relazione notarile ipocatastale in atti e, nella loro completezza, nelle visure riportate nell'Allegato 1 alla Relazione.



2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Come già detto il bene in esecuzione risulta di fatto regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico. Da un esame dei documenti presenti presso il Comune si è potuto verificare la situazione edilizio-urbanistico ricevendo, con grande esemplare cortesia da parte degli addetti, la documentazione occorrente per definire la situazione, e quindi si precisa:

Il fabbricato in cui è compreso l'appartamento è stato edificato con Permesso di Costruzione n. 00460 (prot. 6727 anno 1968) rilasciato in data 23 agosto 1968; lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile, dal COMMISSARIO STRAORDINARIO, dal lato IGIENICO – SANITARIO in data 23 agosto 1972 (78 - n 5/3 del 4 settembre 1972).

La chiusura di porzione del balcone lato sud trasformato abusivamente in ripostiglio è stata sanata con la Concessione in Sanatoria PERMESSO di COSTRUIRE n. 004 del 4 gennaio 2006 a seguito di Richiesta prot.62673 del 10-12-2004.

L'immobile risulta pertanto conforme sulla base delle autorizzazioni ottenute.

3) STATO di POSSESSO

L'immobile al momento della visita è stato trovato nella piena disponibilità del proprietario e dei conviventi con lo stesso come da stato di famiglia (Allegato 1).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni già riportate in allegato come indicato al paragrafo 1D.

13



Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- risulta l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale consistenti nel debito per rate condominiali scadute e non pagate;
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 1D della presente relazione;
- non risulta che sussistono 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;
- non risulta il diritto d'uso di coniuge;

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

- risulta iscritta sul bene del debitore pignorato il PIGNORAMENTO di cui alla presente procedura.
- le iscrizioni ipotecarie sono già riportate come indicato al paragrafo 1D.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo presente i valori di trasferimenti di immobili simili nella zona.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di unità immobiliari della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

14



Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2024 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo qualificano come ben abitabile senza particolari necessità di interventi importanti, delle finiture interne ed esterne, della sua ubicazione in una zona di interesse, semicentrale non lontana dal mare e ben servita), per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente C.T.U. ha ricavato il più attendibile valore del prezzo unitario medio commerciale.

Può ritenersi congruo per il bene in esame un prezzo unitario per la superficie lorda – considerata la consistenza, utilizzabilità e finiture dell'alloggio - pari ad almeno 2.000 €/mq, (considerata la consistenza della superficie ed uno stato di fatto discreto, prossimo al valore di 2.300 €/mq indicato dall'osservatorio immobiliare).

Per determinare la superficie lorda commerciale abitativa si è considerata la superficie dei diversi ambienti con le diverse destinazioni.

La superficie chiusa e lorda dell'abitazione al terzo piano è pari a circa mq 138 di superficie commerciale; la superficie aperta di terrazzo e balconi, esclusa la parte chiusa e condonata, di superficie totale pari a circa 22 mq contribuisce alla superficie commerciale per circa 7 mq (21,44 x 33%); la superficie del ripostiglio chiuso con vetrate e condonato di superficie lorda di circa 7,5 mq contribuisce alla superficie residenziale per circa 5 mq (7,5 x 66%)

La superficie lorda commerciale riportata alla tipologia abitativa principale viene calcolata in cifra tonda pari almeno a mq 150.

Si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (150 mq x 2.000 €/mq) di: **€ 300.000**.



-Per la stima “a reddito” si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 2,5%.

-Con il metodo di stima “a reddito” si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall’immobile in questione, di superficie equivalente per tale scopo pari a circa 150 metri quadrati, e con affitto mensile di almeno 900 euro (calcolabile con il dato unitario di almeno 6 €/mq.mese, rilevato dalla Tabella dell’Osservatorio Immobiliare) stimato quindi prossimo a (12 x 900 €/mensili): € 10.800,00

- detrazioni per:

imposte e tasse, amministrazione (circa 20%)	- € 10.800 x 20% = € 2.160,00
manutenzione, assicurazione, quote sfitti (circa 10%)	- € 10.800 x 10% = € 1.080,00
Totale detrazioni	€ <u>3.240,00</u>

- rendita netta annua € 7.560,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 2,50%:

€ 7.560,00 : (2,50 x 100) = € **302.400**

Il più probabile valore teorico di mercato può ben derivare dalla media delle due valutazioni sopra espresse, ($V_m = \frac{€ 300.000 + 302.400}{2}$) pari in cifra tonda ad € **300.000 (euro trecentomila)**.

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

- 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 del 11 %;
- per lo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile - decurtazione del 2%;
- per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 2%;
- per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell’acquirente del bene in esecuzione (sopra sub 4):

16



cancellazione delle iscrizioni **decurtazione forfettaria** in cifra tonda, per le necessarie spese vive e tecniche connesse, **pari a circa € 1.000,00;**

- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- f) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia fino all'ottenimento della necessaria sanatoria compresa la variazione catastale 0%.

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà**, ($€ 300.000 - € 300.000 \times 0,16 - € 1.000$) = (€ 251.000) in cifra tonda **€ 250.000,00 (euro duecentocinquantamila).**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la sintetica descrizione riepilogativa del bene con **valore di stima** (pari ad € 300.000) e con il **valore di stima, ai fini della vendita** dei diritti di piena proprietà del bene pari ad **€ 250.000.**

Valore di stima del bene: € 300.000 (euro trecentomila).

Valore di stima per la vendita: € 250.000 (euro duecentocinquantamila)

“Diritti di piena proprietà su Appartamento al piano terzo di fabbricato sito in via Zuccoli n. 13 di San Benedetto del Tronto, distinto al Foglio n. 5, con la particella 733, sub. 13, categoria A/2 di classe 5, vani 6, di superficie catastale totale 156 mq, escluse le aree scoperte mq 149, con rendita euro 681,72, intestato per la **piena proprietà all'esecutato** [REDACTED]

L'appartamento è costituito da ingresso da cui si accede alla zona giorno composta da: ampio soggiorno, con uscita verso ampio terrazzo balcone coperto, con separato spazioso angolo cucina attrezzato da cui si accede a luminoso ripostiglio (ricavato con la chiusura con vetrate di porzione di secondo balcone lato sud) e rimanente porzione di balcone; dal corridoio d'ingresso si accede anche a zona notte costituita da tre camere, di cui una con balcone, un'altra con un bagno interno e piccola loggia, e dal bagno principale.

L'immobile libero su tre lati confina con vano scale condominiale salvo altri.



Valore di stima per la vendita: € 250.000 (euro duecentocinquantamila)

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 30 agosto 2025

Il C.T.U.

(Ing. Alberto Canestrini)

Allegati alla Relazione Peritale:

ALLEGATO 1

- Verbale inizio attività peritali con prescritti avvisi e relative ricevute di consegna;
- Visure Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate;
- Visura catastale - Planimetria catastale e planimetria stato di fatto;
- Documenti da Situazione Anagrafica e Residenziale;
- Dati per Situazione Condominiale;
- Situazione Urbanistica da Precedente Edilizio;
- Estratto da Osservatorio immobiliare.

ALLEGATO 2

- Documentazione fotografica con immagini interne ed esterne.

ALLEGATO 3

- **Planimetria (Fc)**

In fede.

Ascoli Piceno, 30 agosto 2025

Il C.T.U.

(Ing. Alberto Canestrini)

