

**Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO n. 45 /2022 R.G.E.**

Promosso da

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL  
CTU**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx**

Monteprandone, lì 11/12/2023

il C.T.U.  
Geom. xxxxxxxxxxxx

## PREMESSA

Il sottoscritto, **Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx** con provvedimento n° 45/2022 R.G.E., del Giudice dell'Esecuzione **Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx**, il 14.09.2023 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dal **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** sito in Castel di Lama (AP), Via Savonarola n. 3, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in persona dell'Amm.re pro-tempore, Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, ora sostituito da xxxxxxxxxxxxxxxx (Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx) - Via Urbino 8 - 63100 Ascoli Piceno (AP), rappresentata e difesa in virtù di procura speciale dall'avv. **xxxxxxxxxxxxx** c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, CONTRO il sig. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nato ad Ascoli Piceno il 01/03/1971 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx residente nel Comune di Grottammare (AP) in Via xxxxxxxxxxxxxxxx e la Sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** nata a San Benedetto del Tronto (AP) il 11/02/1974 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx residente a Grottammare (AP) in Via xxxxxxxxxxxxxxxx.

## 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)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;

## RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente e telematicamente, presso i seguenti uffici/servizi:

- Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno –Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno –Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Lama al fine di richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Castel di Lama al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile.

Previa comunicazione con il custode nominato Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nel giorno 17 ottobre 2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

#### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da 2 immobili censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Castel di Lama c/o edificio condominiale sito in Via Savonarola n. 3 e precisamente appartamento con corte esterna al piano terra e garage al piano interrato.

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale , a circa 2 Km dalla Via Salaria. I servizi di trasporto pubblico sono raggiungibili a circa 500 mt di distanza.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano cointestati ai seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXX nato ad Ascoli Piceno il 01/03/1971 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/2

XXXXXXXXXXXX nata a San Benedetto del Tronto il 11/02/1974 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/2

Ed il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà degli immobili.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1a**

**La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:**

- Appartamento al piano terra (f. 10 – p. 1587 – sub 2)  
Superficie Lorda interna circa 89 Mq comprensivi di fondaco esterno + corte esclusiva di circa 74mq;
- Garage al piano interrato (f. 10 – p. 1587 – sub 24)  
Superficie Lorda interna circa 25 Mq;

**I dati catastali sono i seguenti:**

**Immobili censiti nel Catasto Fabbricati:**

| Fogli<br>o | Particell<br>a | Su<br>b | Categori<br>a | Class<br>e | Consi<br>stenz<br>a | Superficie<br>catastale                                    | Rendita  | Indirizzo                                        |
|------------|----------------|---------|---------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|
| 10         | 1587           | 2       | A/2           | 4          | 4 vani              | Totale: 82 mq<br>Totale escluse<br>aree scoperte:<br>74 mq | € 196,25 | Via<br>Savonarola n.<br>3, piano T,<br>interno 1 |
| 10         | 1587           | 24      | C/6           | 2          | 22 mq               | Totale: 25 mq                                              | € 63,63  | Via<br>Savonarola n.                             |

|  |  |  |  |  |  |  |  |                            |
|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  | 3, piano S1,<br>interno 23 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------------------|

**N.B.:** L'identificazione catastale attuale degli immobili corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento trascritto il 28/04/2022 al N. xxxxxxxxxxx di r.p.

Precisazioni catastali:

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico risulta far parte del fabbricato il Bene Comune Non Censibile distinto con la particella:

**1587/1** S1-T-1-2 (Corte comune, scala, ascensore, locale motori, locale autoclave e androne di ingresso ai garages S1), comune a tutti i subalterni della particella 1587.

Le attuali particelle 1587/2 e 1587/24 sono state costituite al Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 2193 del 25/07/2007 (Costituzione) e successivamente sono state oggetto delle Denunce di Variazione del 10/06/2022 rispettivamente n° 71142 e n° 71186 (Variazione di toponomastica).

L'area su cui insiste il fabbricato, tra coperto e scoperto, è attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 10 con la particella 1587 (Ente Urbano) di mq 961, derivante dalla fusione delle particelle 1587 (Ente Urbano) di mq 11 – 1588 (Ente Urbano) di mq 380 – 1590 (Ente Urbano) di mq 570, mediante Tipo Mappale n° 227402 del 17/07/2007.

- ✓ La particella 1587 (di mq 11) derivava dal frazionamento della particella 901 (Semin Arb) di mq 365, mediante lo stesso Tipo Mappale n° 227402 del 17/07/2007; la particella 901 derivava dal frazionamento della particella 847 (Semin Arb) di mq 1.680, mediante la Denuncia di Variazione n° 2461 del 23/09/1997; la particella 847 derivava dal frazionamento della particella 575 (Semin Arb) di mq 2.650, mediante la Denuncia di Variazione n° 895 del 10/05/1995.
- ✓ La particella 1588 derivava dal frazionamento della particella 1514 (Semin Arb) di mq 410, mediante lo stesso Tipo Mappale n° 227402 del 17/07/2007; la particella 1514 derivava dal frazionamento della particella 900 (Semin Arb) di mq 1.315, mediante Tipo Mappale n° 155517 del 21/11/2006; la particella 900 derivava dal frazionamento della particella 847 (Semin Arb) di mq 1.680, mediante la Denuncia di Variazione n° 2461 del 23/09/1997; la particella 847 derivava dal frazionamento della particella 575 (Semin Arb) di mq 2.650, mediante la Denuncia di Variazione n° 895 del 10/05/1995.
- ✓ La particella 1590 derivava dal frazionamento della particella 1517 (Semin Arb) di mq 630, mediante lo stesso Tipo Mappale n° 227402 del 17/07/2007; la particella 1517 derivava dal frazionamento della particella 573 (Ente Urbano) di mq 1.150, mediante Tipo Mappale n° 159973 del 27/11/2006; faceva parte del fabbricato costruito sulla particella 573, l'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati con la particella 573/6 PT categoria F/1 mq 640, costituita nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 4465 del 17/09/2004 (Costituzione) e soppressa mediante la Denuncia di Variazione n° 12573 del 01/12/2006 (Soppressione).

=====

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione pubblicità immobiliare e sezione catasto, gli immobili risultano attualmente intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ascoli Piceno (AP) il 01/03/1971

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a San Benedetto del Tronto (AP) il 11/02/1974

Per 1/2 ciascuno della piena proprietà  
(in regime di separazione dei beni)

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto a quanto potuto rilevare.

## **CONFINI DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di pignoramento, confinano solo a sud/ovest con strada Comunale (Via Savonarola) mentre negli altri lati con altre proprietà.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

#### **CATASTO FABBRICATI**

- Appartamento al piano terra (f. 10 – p. 1587 – sub 2)  
L'unità immobiliare ha accesso sia dalla corte esterna che dalla Scala condominiale interna;
- Garage al piano interrato (f. 10 – p. 1587 – sub 24)  
L'unità immobiliare ha accesso dalla scala interna dello stabile servita anche da ascensore e dalla rampa esterna carrabile;

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1c**

Come visionabile nell'elaborato planimetrico del Foglio 10 Partiella 1587 è presente solo 1 subalterno ad uso comune e precisamente il Sub 1 comune a tutte le proprietà dello stabile (corte comune, scala, ascensore, locale motori, locale autoclave e androne di accesso ai garages).

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

Come desumibile dal bilancio preventivo fornito dall'Amministratore ed allegato alla presente perizia, l'importo delle spese ordinarie per l'esercizio 2023/2024 ammontano ad € xxxxxxxx;  
Le spese scadute e non pagate dagli esecutati negli esercizi precedenti, ammontano ad € xxxxxxxxxxxx come da bilancio consuntivo al 31/10/2023.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1e**

Gli immobili in oggetto, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Castel di Lama ricadono in zonizzazione "Tessuto prevalentemente residenziale tipo A" come da P.R.G. vigente;

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

- I debitori esecutati risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni;
- Gli immobili pignorati, fanno parte di un **FONDO PATRIMONIALE COSTITUITO**, a rogito Not. xxxxxxxxxxxxxxxx 05/12/2012 Repertorio n. xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **06/12/2012** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxx (Generale n.

xxxxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 17);

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

### **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE**

Dalle ricerche effettuate presso l’ufficio tecnico del Comune di Castel di Lama (AP) sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili in oggetto (Allegato n. 5):

- Concessione Edilizia n. 02/06 del 17/01/2006;
- Variante alla C.E n. 02/06 prot. n. 5301 del 28/06/2007;
- Attestato di Agibilità prot. n. 809/17 del 27/03/2017 (richiesta del 30/08/2007 prot. 6903);
- Comunicazione di edilizia libera prot. n. 0011644 del 06/12/2012;

#### **TITOLI EDILIZI – GENERICI DEL FABBRICATO “Condominiali”**

---

- Permesso di Costruire n. 04/2010 del 25/03/2010 – Sanatoria Tettoia esterna;
- Permesso di Costruire n. 26/2013 del 29/08/2013 – Piano Casa per ampliamento Unità Immobiliare (chiusura tettoia esterna);
- S.C.I.A. in Variante al PdC n. 26/2013 prot. n. 0002128 del 27/02/2015;

#### **TITOLI EDILIZI – PRIVATI DELLA U.I. OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Sub.2)**

---

- Riparazione danni Sisma – Prot. MUDE 1104401100000167442018 Prot. n. 72105 del 14/11/2018 (prot. Comunale n. 17879 del 12/12/2018);
- S.C.A. prot. n. 17407 del 30/11/2018.

#### **TITOLI EDILIZI – GENERICI DEL FABBRICATO “Condominiali”**

---

Dal rilievo effettuato in data 17/10/2023 è emerso che i lavori di ampliamento di cui al PdC n. 26/2013 e successiva variante prot. n. 0002128 del 27/02/2015, sono stati ultimati ma solo in parte: sono state ultimate le strutture ma manca la parte impiantistica, gli infissi esterni, e la finitura delle pareti perimetrali (vedi foto allegate), per tanto dovrà essere presentata una pratica edilizia per lavori di completamento ed eseguire le opere.

Una volta ultimati i lavori dovrà essere presentato aggiornamento della planimetria catastale ed una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità relativa alla singola unità immobiliare.

### **COSTI DI COMPLETAMENTO**

#### **Ultimazione ampliamento – SUB 2**

Costo stimato per presentazione titolo edilizio SCIA e SCA finale con aggiornamento catastale, fornitura e posa in opera di infissi esterni, modifica impianto elettrico, finitura delle pareti interne ed esterne;

**COSTO STIMATO iva Compresa**

**€ 11’000,00**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

#### **STATO DI POSSESSO**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/10/2023 congiuntamente al custode, si è constatato che presso gli immobili non vi sono occupati.

Come da indagini eseguite presso l'anagrafe del commune di Castel di Lama è emerso che il Sig. xxxxxxxxxxxx (Esecutato) ha trasferito la propria residenza presso il commune di Grottammare (AP) a far data dal 09/11/2023. Fino a tale data risultava essere iscritto e residente in indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente Via xxxxxxxxxxxx – Castel di Lama (AP).

Come da interrogazione effettuata agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate è stato confermato che presso gli immobili oggetto di pignoramento non vi sono contratti di affitto o locazione registrati (alla data del 06/10/2023)

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 27/10/2023**

#### **STORIA VENTENNALE:**

Relativamente alle provenienze dei dante causa di xxxxxxxxxxxx, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile del Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 30/05/2022, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Dal 15/01/2004: (parte dell'area: particelle 1587 ex 901, 1588 ex 900)

xxxxxxxxxxxx, nato a Ascoli Piceno (AP) il 18/07/1963, per 1/2 della piena proprietà;  
xxxxxxxxxxxx, nato a Appignano del Tronto (AP) il 27/11/1942, per 1/2 della piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. xxxxxxxxxxxx 15/01/2004 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 05/02/2004 al N. di r.p. xxxxxxxxxxxx, mediante il quale xxxxxxxxxxxx acquista, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede a Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxx, da xxxxxxxxxxxx (n. Appignano del Tronto

10/05/1945), i diritti di 1/2 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte destinato a parcheggio pubblico, attrezzature generali e sport, in Castel di Lama, località xxxxxxxxxxxx, distinto nel Catasto Terreni al foglio 10 con le particelle 900 – 901 – 902 – 903, della superficie catastale complessiva di mq 2.650. Prezzo dichiarato € xxxxxxxxxxxx, pagato e quietanzato con rinuncia all'ipoteca legale. **N.B.:** Nel presente atto xxxxxxxxxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Dal 30/03/2004: (parte dell'area: particelle 1587 ex 901, 1588 ex 900)  
xxxxxxxxxx, nato a Ascoli Piceno (AP) il 18/07/1963, per l'intera piena proprietà;  
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. xxxxxxxxxxxx 30/03/2004 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 23/04/2004 al N. di r.p. xxxxxxxxxxxx mediante il quale xxxxxxxxxxxx acquista, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede a Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxx, da xxxxxxxxxxxx (n. Appignano del Tronto 27/11/1942), i diritti di 1/2 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte destinato a parcheggio pubblico, attrezzature generali e sport, in Castel di Lama, località xxxxxxxxxxxx, distinto nel Catasto Terreni al foglio 10 con le particelle 900 – 901 – 902 – 903, della superficie catastale complessiva di mq 2.650. Prezzo dichiarato € xxxxxxxxxxxx, pagato e quietanzato con rinuncia all'ipoteca legale. **N.B.:** Nel presente atto xxxxxxxxxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Dal 21/09/2004: (parte dell'area: particella 1590 ex 573/6)  
xxxxxxxxxx, nato a Ascoli Piceno (AP) il 18/07/1963, per l'intera piena proprietà;  
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. xxxxxxxxxxxx 21/09/2004 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 12/10/2004 al N. di r.p. xxxxxxxxxxxx mediante il quale xxxxxxxxxxxx acquista, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede a Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxx, da xxxxxxxxxxxx (n. Appignano del Tronto 20/12/1933), xxxxxxxxxxxx (n. Ascoli Piceno 26/09/1965) e xxxxxxxxxxxx (n. Castel di Lama 08/08/1970), l'intera piena proprietà dell'area urbana in Castel di Lama, località xxxxxxxxxxxx, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con la particella 573/6 di mq 640. Prezzo dichiarato € xxxxxxxxxxxx, pagato e quietanzato con rinuncia all'ipoteca legale. **N.B.:** Nel presente atto xxxxxxxxxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Dal 07/11/2007 A tutto il 27/10/2023:  
xxxxxxxxxx, nato a Ascoli Piceno (AP) il 01/03/1971, per 1/2 della piena proprietà;  
xxxxxxxxxx, nata a San Benedetto del Tronto (AP) il 11/02/1974, per 1/2 della piena proprietà;  
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. xxxxxxxxxxxx 07/11/2007 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 13/11/2007 al N. di r.p. xxxxxxxxxxxx, mediante il quale i coniugi xxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxxxxx (in regime patrimoniale di separazione dei beni) acquistano, in parti uguali tra loro, da xxxxxxxxxxxxxx (in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede a Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx), l'intera piena proprietà delle seguenti porzioni di fabbricato in Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxxxx, Palazzina "C":

- a) appartamento al piano terra, interno 1, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto di ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e w.c., distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con la particella **1587/2 PT**, categoria A/2, classe 4, vani 4;
- b) autorimessa al piano primo sottostrada, interno 23, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con la particella **1587/24 S1**, categoria C/6, classe 2, mq 22.

Prezzo dichiarato € xxxxxxxxxxxxxx, pagato e quietanzato con rinuncia all'ipoteca legale.

=====

### **NOTE:**

Il Regolamento di Condominio dell'intero fabbricato, depositato con verbale Not. xxxxxxxxxxxxxx 07/11/2007 Repertorio n. xxxxxxxxxxxxxx, risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 13/11/2007 al N. xxxxxxxxxxxxxx.

=====

### **GRAVAMI NEL VENTENNIO:**

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA**, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. xxxxxxxxxxxxxx 07/11/2007 Repertorio n. xxxxxxxxxxxxxx, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **13/11/2007** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxxxx (Generale n. xxxxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 3).

L'ipoteca di € xxxxxxxxxxxxxx a garanzia del mutuo fondiario di € xxxxxxxxxxxxxx, della durata di anni 30, a favore della BANCA xxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Castel di Lama, xxxxxxxxxxxxxx, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con le particelle **1587/2 T** categoria A/2 vani 4 – **1587/24 S1** categoria C/6 mq 22.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, a rogito Not. xxxxxxxxxxxxxx 05/12/2012 Repertorio n. xxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **06/12/2012** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxxxx (Generale n. xxxxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 17), mediante il quale xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx hanno costituito un fondo patrimoniale, destinandolo a far fronte ai bisogni della propria famiglia (dando atto che del nucleo familiare fanno parte i propri figli minorenni: xxxxxxxxxxxxxx nato a San Benedetto del Tronto il 06/03/2006, xxxxxxxxxxxxxx nata a Ascoli Piceno il 17/08/2010), comprendente gli immobili in Castel di Lama, xxxxxxxxxxxxxx, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con le particelle **1587/2 T**

categoria A/2 vani 4 – **1587/24** S1 categoria C/6 mq 22.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE**, atto xxxxxxxxxxxx 21/01/2013 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **28/02/2013** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxx (Generale n. xxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 11). L'ipoteca di € xxxxxxxxxxxx a garanzia del capitale di € xxxxxxxxxxxx, a favore della xxxxxxxxxxxx, contro la xxxxxxxxxxxx, grava sui diritti di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Castel di Lama, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con le particelle **1587/2** categoria A/2 vani 4 – **1587/24** categoria C/6 mq 22.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE**, decreto ingiuntivo Tribunale xxxxxxxxxxxx 14/05/2019 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **05/03/2021** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxx (Generale n. xxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 10).

L'ipoteca di € xxxxxxxxxxxx a garanzia del capitale di € xxxxxxxxxxxx, a favore del CONDOMINIO xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Castel di Lama, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con le particelle **1587/2** categoria A/2 – **1587/24** categoria C/6.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Tribunale xxxxxxxxxxxx 09/04/2022 Repertorio n. xxxxxxxxxxxx, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **28/04/2022** al N. di registro particolare xxxxxxxxxxxx (Generale n. xxxxxxxxxxxx; Presentazione n. 2).

Il Pignoramento, a favore del CONDOMINIO xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Castel di Lama, Via xxxxxxxxxxxx, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 10 con le particelle **1587/2** categoria A/2 – **1587/24** categoria C/6.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

**Costi di cancellazione (35,00 + 294,00 + 294,00) = € 623,00**

**La planimetria catastale potrà essere aggiornata solo ad ultimazione dei lavori di completamento come indicato nella risposta al quesito n. 2**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Dato che il pignoramento ha ad oggetto n. 2 unità immobiliari e precisamente un appartamento sito al piano terra ed un garage sito al piano interrato, per aumentare le probabilità di riuscita della vendita, verrà valutato come un unico compendio immobiliare come di seguito costituito:

Immobili censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama:**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                 | Rendita  | Indirizzo                                 |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|
| 10     | 1587       | 2   | A/2       | 4      | 4 vani      | Totale: 82 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 74 mq | € 196,25 | Via Savonarola n. 3, piano T, interno 1   |
| 10     | 1587       | 24  | C/6       | 2      | 22 mq       | Totale: 25 mq                                        | € 63,63  | Via Savonarola n. 3, piano S1, interno 23 |

**(sub 2 - dati reperiti in visura catastale prot. T429475/2023 del 26/09/2023 i quali saranno aggiornati a seguito delle opere di completamento a cura dell'acquirente)**

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di benianaloghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardanti la descrizione dei beni e della attuale situazione economica che sta attraversando il mercato degli immobili.

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore di stima tiene conto inoltre, se del caso, delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Il tutto è alla base del giudizio di stima di seguito riportato:

## COMPENDIO IMMOBILIARE

| DESCRIZIONE                             | SUPERFICIE LORDA mq | VALORE UNITARIO €/mq | COEFFICIENTE DI RIDUZIONE % | VALORE UNIT. RID. €/mq | VALORE PARZIALE €   |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| APPARTAMENTO - Sub 2                    | 89,00               | € 1 150,00           | 100%                        | € 1 150,00             | € 102 350,00        |
| CORTE ESTERNA - Sub 2                   | 74,00               | € 1 150,00           | 10%                         | € 115,00               | € 8 510,00          |
| GARAGE - Sub 24                         | 25,00               | € 450,00             | 100%                        | € 450,00               | € 11 250,00         |
| <b>TOTALE VALORE COMPENDIO IMMOBILE</b> |                     |                      |                             |                        | <b>€ 122 110,00</b> |

**Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:**

- 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:

**TOTALE VALORE € 122'110,00      DECURTAZIONE 10 %      €    12'211,00**

- Costi di cancellazione iscrizioni e pignoramenti:

**DECURTAZIONE      €      623,00**

- Costo stimato per ultimazione ampliamento al Sub 2

**DECURTAZIONE      €    11'000,00**

Valore del compendio immobiliare oggetto di stima

$122'110,00 - 12'211,00 - 623,00 - 11'000,00 = \text{€ } 98'276,00$

**VALORE ARROTONDATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**€    98'200,00 (Euro novantottomiladuecento/00)**

In allegato:

- All. 1 Inizio operazioni peritali – verbali - avvisi di ricevimento delle raccomandate;
- All. 2 Visure catastali - Visure Conservatoria;
- All. 3 Estratto di mappa catastale scala 1:2.000;  
Planimetrie catastali scala 1:200;  
Planimetrie stato rilevato scala 1:100;  
Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- All. 4 Documentazione fotografica;
- All. 5 Copia precedenti edilizi;
- All. 6 Certificato Stato di Famiglia e Residenza (al 03/10/2023);
- All. 7 Ricevuta trasmissione PERIZIA CTU alle parti.

Monteprandone, lì 11-12-2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Geom. xxxxxxxxxxxx