

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 109-2024 R.G.E.

Giudice Relatore **G.I. Dr. Paola MARIANI**

Creditore Procedente XXXXXXXX XXX XXXX XXXX XXX
(Avv. Domenico Massignani)

Debitori xxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx xxxxx x x. xxx
(Avv. Stefano Orsini – Curatore Speciale)

Prossima udienza 03/04/2026

Il C.T.U.
ARCH. XXXXX XXXXXX

Ascoli Piceno, lì 28/02/2026

INDICE

1. Premesse, quesiti.....	pag. 4
2. Operazioni peritali.....	pag. 7
3. Descrizione, in termini generali, dell'immobile pignorato.....	pag. 8
4. Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	pag. 10
5. Situazione di conservatoria RR.II.....	pag. 12
5.1 Trascrizioni ed Iscrizioni.....	pag. 12
6. LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXX, VIA XXXXXX 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 41.	pag. 13
6.1 Descrizione degli immobili pignorati.....	pag. 13
6.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 13
6.1.2 Descrizione.....	pag. 13
6.1.3 Consistenza.....	pag. 15
6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 15
6.1.5 Stato di possesso.....	pag. 15
6.2 Stima degli immobili pignorati.....	pag. 16
6.3 Risposta ai quesiti	pag. 17
6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....	pag. 21
7. LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXX, VIA XXXXXX 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 50.	pag. 22
7.1 Descrizione degli immobili pignorati.....	pag. 22
7.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 22
7.1.2 Descrizione.....	pag. 22
7.1.3 Consistenza.....	pag. 24
7.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 24
7.1.5 Stato di possesso.....	pag. 24
7.2 Stima degli immobili pignorati.....	pag. 25
7.3 Risposta ai quesiti	pag. 26
7.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....	pag. 30
8. LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXXX, VIA XXXXXX 20, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUBB. 41 E 50.	pag. 31
8.1 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato	pag. 31

ALLEGATI

All. A	Verbale operazioni peritali	pag. 32
All. B	Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX	pag. 33
All. C	Certificazione Notarile della dr. Giulia Messina Vitrano.....	pag. 34
All. D	Verbale del Custode con convocazione ed invio perizia.....	pag. 35
All. E	Stralcio PRG Comune di XXXXXXXXX	pag. 36
All. F	Estratto mappa catastale (base scala 1:2000)	pag. 37
All. G	Visura CC.II.AA.	pag. 38
All. H	Elaborato planimetrico	pag. 39
All. I	Documentazione Condominiale	pag. 40

LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXX, VIA XXXXXX 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 41.

All.1.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 41
All.1.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 42
All.1.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXXX	pag. 43
All.1.d	Documentazione fotografica	pag. 44
All.1.e	Difficoltà catastali ed edilizie	pag. 45

LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXX, VIA XXXXXX 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 50.

All.2.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 46
All.2.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 47
All.2.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXXX	pag. 48
All.2.d	Documentazione fotografica	pag. 49
All.2.e	Difficoltà catastali ed edilizie	pag. 50

1. PREMESSE, QUESITI

Il sottoscritto ARCH. xxxxx xxxxxx iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 000, con studio in San Benedetto del Tronto in Via xxxxxxxx n°5, nell'udienza del 30/10/2025, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr. Paola Mariani del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 03/04/2026.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

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 (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa si 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 e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione

del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

- d) ove il pignoramento abbia a 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 dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 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 la 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 di 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 posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quella procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) allegghi 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-rom o dvd 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, 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, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale.

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 salvo 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 € 400,00 da porre a carico del creditore procedente.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 10/12/2025, alle ore 9.30, avevano inizio le operazioni presso gli immobili siti nel Comune di XXXXXXXX in Via XXXXX n°20. Il sopralluogo veniva convocato dal Custode nominato Avv. XXXXXX XXXXXX, come risulta dai verbali dallo stesso depositati.

I locali sono risultati liberi.

È presente, oltre al sottoscritto ed al custode, il fabbro Renato Marinucci, da quest'ultima contattato che ha provveduto ad aprire i locali per il sopralluogo e successivamente a cambiare la serratura.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico per verificare lo stato di consistenza e la corrispondenza con i precedenti edilizi e le planimetrie catastali.

Gli immobili sono siti al piano interrato del "Condominio XXXXXXXXXXXX" il cui amministratore risulta essere ST SERVIZI SRL di Patrizia Maddaloni; in uno degli ingressi alla parte fuori terra al condominio è ancora apposta la targa del precedente amministratore geom. Gessica Silvestri.

Durante il sopralluogo non sono stati arrecati danni a persone o cose.

La visita presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare si conclude alle ore 10.50 dello stesso giorno.

FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 2 beni immobili distinti, singolarmente accessibili, tutti censiti al Catasto Fabbricati come unità immobiliari distinte, sulla base delle considerazioni di seguito esposte **si ritiene opportuno formare n. 2 lotti distinti**:

1. Unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX al foglio n. 8 part. xxx sub. 41 (Categoria C/2 - Magazzino/locale deposito sito al piano primo sottostrada) di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX per il diritto di proprietà pari a 1/1;
2. Unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX al foglio n. 8 part. xxx sub. 50 (Categoria C/2 - Magazzino/locale deposito sito al piano primo sottostrada) di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Pertanto lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali e sulla base di quanto ha potuto appurare durante il corso del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in appositi capitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra formulati.

(V. All. B - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX)

3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO N.1

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXXX (AP) in Via XXXXXX n.20, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 41.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 3 km dall'uscita XXXXXXXXX sulla Tangenziale Sud di Ascoli Piceno (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente un "tunnel garage" (sub 1) in comune con il lotto 2 e con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato ed ha un ingombro planimetrico poligonale; esternamente è prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori chiari. Il lotto 1, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

L'unità ha un ingombro planimetrico a forma di "L" ed una superficie lorda pari a circa 188 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,00 m; il locale è costituito da un unico ambiente fornito di locale wc. Confina con l'esterno (muro controterra), con altre unità immobiliari e con Beni Comuni Non Censibili ("tunnel garage" e vano ospitante la scala di collegamento con il soprastante condominio). Per accedere al lotto sono presenti più accessi dal tunnel garage: due serrante ed una porta.

Sono presenti due ventilconvettori e gli impianti di scarico e di illuminazione del locale wc, ma il tutto è da revisionare.

Sono presenti a soffitto tre modesti lucernari mentre sia a parete che a soffitto sono presenti attraversamenti con tubazioni prevalentemente in pvc.

I locali sono parzialmente pavimentati, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle strutture in cemento armato (travi, pilastri e muro controterra) che sono al grezzo. L'immobile necessita dei dovuti accorgimenti per essere rimesso in uso. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Per quanto è stato possibile verificare non è sembrato essere presente amianto all'interno dei locali.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: presenza di locale wc, altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con Bene Comune Non Censibile, diversa posizione delle porte di accesso.

(V. All. 1.d - Documentazione fotografica) (V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie) (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).

LOTTO N.2

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Via XXXXXX n.20, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 50.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 3 km dall'uscita XXXXXXXX sulla Tangenziale Sud di Ascoli Piceno (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente un "tunnel garage" (sub 1) in comune con il lotto 1 e con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato ed ha un ingombro planimetrico poligonale; esternamente è prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori chiari. Il lotto 2, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma poligonale ed una superficie lorda pari a circa 123 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,00 m; il locale è costituito da un unico ambiente. Confina con l'esterno (muro controterra), con altre unità immobiliari e con Beni Comuni Non Censibili ("tunnel garage" e vano ospitante la scala di collegamento con il soprastante condominio). Per accedere al lotto è presente un unico accesso dal tunnel garage.

Sono presenti lampade per l'illuminazione, ma il tutto è da revisionare.

Sono presenti a soffitto due modesti lucernari mentre sia a parete che a soffitto sono presenti attraversamenti con tubazioni prevalentemente in pvc. Sono presenti due puntelli in corrispondenza di una porzione.

Non è presente pavimentazione (sono presenti diversi arredi accatastati che hanno impedito di verificarne l'eventuale presenza), pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle strutture in cemento armato (travi, pilastri e muro controterra) che sono al grezzo. Sono presenti arredi accatastati. L'immobile necessita dei dovuti accorgimenti per essere rimesso in uso. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Per quanto è stato possibile verificare non è sembrato essere presente amianto all'interno dei locali.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, modeste variazioni dell'andamento delle pareti di separazione con altre unità immobiliari.

(V. All. 2.d - Documentazione fotografica) (V. All.2.e – Difformità catastali ed edilizie) (V. All. 2.b – Rilievo planimetria stato attuale).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX - risulta quanto segue:

Unità immobiliare N.1 - foglio 8, particella xxx, sub. 41, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq, superficie catastale tot. 183 mq, Rendita Euro 199,97, Via XXXXX n°20 Piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2023 Pratica n. AP0015899 in atti dal 16/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15899.1/2023) – VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

NOTA: Si fa presente che il "Condominio XXXXXXXXXXXXX" presenta più ingressi e quindi più numeri civici.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (CF 0000000000) Sede in XXXXXXXX (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 – dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 24/05/1993.

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.

(V. All. B - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX).

LOTTO N. 2

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX - risulta quanto segue:

Unità immobiliare N.2 - foglio 8, particella xxx, sub. 50, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale tot. 121 mq, Rendita Euro 132,94, Via XXXXX n°20 Piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2023 Pratica n. AP0015913 in atti dal 16/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15913.1/2023) – VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

NOTA: Si fa presente che il “Condominio XXXXXXXXXXXX” presenta più ingressi e quindi più numeri civici.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (CF 0000000000) Sede in XXXXXXXX (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 – dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/1992 in atti dal 17/01/1995 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1818.1/1992)

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.

(V. All. B - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX).

5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Si riferisce che all'interno del fascicolo telematico è presente il "Certificato notarile" della Dr. Giulia Messina Vitrano la quale certifica che con riferimento alla XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

5.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. **Nota di ISCRIZIONE N. 5981/858 del 02/09/2013**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/08/2013

Rep n. 8599/5548 Notaio CALABRESE MARIANNA

Gravante sui seguenti immobili siti nel Comune di XXXXXXXX: fg. 8 part. xxx subb. 41-43-50-52

2. **Nota di TRASCRIZIONE n. 6070/4367 del 11/09/2015**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/08/2015 Rep n. 2409 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Gravante sui seguenti immobili siti nel Comune di XXXXXXXX: fg. 8 part. xxx subb. 41-43-50-52-37

3. **Nota di TRASCRIZIONE N. 7914/6160 del 30/09/2024**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/09/2024 Rep n. 1730 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Gravante sui seguenti immobili siti nel Comune di XXXXXXXX: fg. 8 part. xxx subb. 41-50

(V. All. C – Certificazione Notarile della dr. Giulia Messina Vitrano).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024 R.G.E.

XXXXXXXX XXX XXXX XXXX XXX (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Massignani - contro:
XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (debitore)

Giuramento del CTU: 18/11/2025

Prossima udienza: 03/04/2026

Giudice: Dott. PAOLA MARIANI

6. LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXXX, VIA XXXXXX N.20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 41.

6.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

6.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.1 - foglio 8, particella xxx, sub. 41, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq, superficie catastale tot. 183 mq, Rendita Euro 199,97, Via XXXXXX n°20 Piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2023 Pratica n. AP0015899 in atti dal 16/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15899.1/2023) – VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

NOTA: Si fa presente che il "Condominio XXXXXXXXXXXXX" presenta più ingressi e quindi più numeri civici.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (CF 00000000000) Sede in XXXXXXXXX (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 – dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 24/05/1993.

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.

(V. All. B - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX).

Confini: Il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Via XXXXXX n.20, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 41.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 3 km dall'uscita XXXXXXXX sulla Tangenziale Sud di Ascoli Piceno (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente un "tunnel garage" (sub 1) in comune con il lotto 2 e con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato ed ha un ingombro planimetrico poligonale; esternamente è prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori chiari. Il lotto 1, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

L'unità ha un ingombro planimetrico a forma di "L" ed una superficie lorda pari a circa 188 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,00 m; il locale è costituito da un unico ambiente fornito di locale wc. Confina con l'esterno (muro controterra), con altre unità immobiliari e con Beni Comuni Non Censibili ("tunnel garage" e vano ospitante la scala di collegamento con il soprastante condominio). Per accedere al lotto sono presenti più accessi dal tunnel garage: due serrante ed una porta.

Sono presenti due ventilconvettori e gli impianti di scarico e di illuminazione del locale wc, ma il tutto è da revisionare.

Sono presenti a soffitto tre modesti lucernari mentre sia a parete che a soffitto sono presenti attraversamenti con tubazioni prevalentemente in pvc.

I locali sono parzialmente pavimentati, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle strutture in cemento armato (travi, pilastri e muro controterra) che sono al grezzo. L'immobile necessita dei dovuti accorgimenti per essere rimesso in uso. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Per quanto è stato possibile verificare non è sembrato essere presente amianto all'interno dei locali.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: presenza di locale wc, altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, diversa posizione delle porte di accesso.

(V. All. 1.d - Documentazione fotografica) (V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie) (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).

6.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (**V. All. 1.a - Planimetria catastale in scala 1:200**), dalla planimetria reperita presso il Comune di XXXXXXXXX (**V. All. 1.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXXX**) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda = mq 188,00 circa;

6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di XXXXXXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°549/1988 – Costruzione di complesso residenziale;
- Concessione di costruzione n°1318/1990 – Variante al progetto di complesso residenziale in via XXXXXX;
- Variante in Corso D'Opera n°1483/1991 – Variante 2 alla Concessione Edilizia n°549/1988;
- Agibilità pratica n. 549/83;
- DIA prot. n. 5753 del 02/08/2001 – Opere di recinzione con particelle di confine;
- SCIA N.04/2014 – Scia a sanatoria per realizzazione locale wc, diversa disposizione pareti;
- CILA N. 228/2015 – Per arretramento recinzione;
- Collaudo statico prot. n. 5007/12395 del 17/07/1991.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: presenza di locale wc, altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, diversa posizione delle porte di accesso.

Si rimanda agli elaborati grafici per maggiori dettagli.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria e comunque sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici. (**V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie**).

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di XXXXXXXXX l'edificio ricade in Zona di Completamento. Attualmente, le tavole disponibili sul sito per la consultazione sono quelle della variante al PRG (adottata con Delibera di Consiglio n.50 del 29/12/2023 ed in fase di approvazione) nelle quali l'immobile è indicato come facente parte del "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO-ALTA DENSITA'" (art.44 N.T.A. del P.R.G.).

L'Ufficio Tecnico ha riferito che la procedura di approvazione è in fase conclusiva e che comunque la destinazione dell'area non è variata.

(V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXXX).

6.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

6.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna e sulla base di quanto è stato possibile accertare durante il corso del sopralluogo;
 - i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.
- Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
 - la presenza dei servizi essenziali;
 - le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
 - la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione (qualora disponibili); I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, valutati e visionati alcuni annunci di vendita ed atti di compravendita pertinenti stipulati nella zona per immobili del tipo di quello oggetto di perizia e considerati anche i valori dell'OMI, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà e stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 380,00 e € 420,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e dei vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa **400,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PART.76 SUB.15									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Magazzino	8	xxx	41	PS1	188,00	1	188,00	400,00	€ 75.200,00
								TOTALE	€ 75.200,00

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 75.200,00 circa**.

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

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedere eventuali indicazioni aggiuntive fornite dall'amministratore nel relativo punto della relazione) - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione del 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 500,00 € circa (per cancellazione di ogni ipoteca volontaria salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio) + 1.050,00 € circa (1.000,00 € per pratica edilizia in sanatoria + 50,00 € circa per diritti di segreteria; il tutto salvo quanto diversamente indicato dall'Ufficio Tecnico), oltre alle spese tecniche; sono presenti inoltre oneri condominiali.
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: si riferisce che il lotto è sito al piano interrato di un condominio a vocazione prevalentemente residenziale; durante il sopralluogo, per quanto è stato possibile appurare, non sono state riscontrate criticità relativamente al lotto. In ogni caso si rimanda al punto a);
- f) per altri oneri e pesi - decurtazione 0%.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 75.200,00 – 10% =

€ 67.680,00

ed in c.t.

€ 67.680,00 (euro Sessantasettemilaseicentottanta/00)

6.3 RISPOSTE AI QUESITI

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

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

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.1 della presente relazione.

Per gli altri punti si espone quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, salvo le difformità descritte in perizia;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono comunque quelli indicati al capitolo 6.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

b) degli accessi;

Il lotto 1, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Trattasi di condominio a vocazione residenziale amministrato dalla ST Servizi srl di Patrizia Maddaloni. Dalla documentazione trasmessa non sembrano essere indicati i millesimi per il lotto in questione. Qualora la documentazione dovesse pervenire in data successiva alla consegna della CTU, il sottoscritto provvederà a darne opportuna comunicazione al Tribunale.

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;

Trattasi di condominio a vocazione residenziale il cui Amministratore è la ST Servizi srl di Patrizia Maddaloni che ha fornito la seguente documentazione:

- Importo annuo spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: 917,98 €;

Si rimanda al relativo allegato per maggiori delucidazioni. **(V. All. I – Documentazione Condominiale)**

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di XXXXXXXXX l'edificio ricade in Zona di Completamento. Attualmente, le tavole disponibili sul sito per la consultazione sono quelle della variante al PRG (adottata con Delibera di Consiglio n.50 del 29/12/2023 ed in fase di approvazione) nelle quali l'immobile è indicato come facente parte del "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO-ALTA DENSITA'" (art.44 N.T.A. del P.R.G.).

L'Ufficio Tecnico ha riferito che la procedura di approvazione è in fase conclusiva e che comunque la destinazione dell'area non è variata.

(V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXXX).

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.;

Il debitore esecutato è la societàXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X. XXX. **(V. All. G – Visura CC.II.AA.)**

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Agli atti del Comune di XXXXXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°549/1988 – Costruzione di complesso residenziale;
- Concessione di costruzione n°1318/1990 – Variante al progetto di complesso residenziale in via XXXXXX;
- Variante in Corso D'Opera n°1483/1991 – Variante 2 alla Concessione Edilizia n°549/1988;
- Agibilità pratica n. 549/83;
- DIA prot. n. 5753 del 02/08/2001 – Opere di recinzione con particelle di confine;
- SCIA N.04/2014 – Scia a sanatoria per realizzazione locale wc, diversa disposizione pareti;
- CILA N. 228/2015 – Per arretramento recinzione;
- Collaudo statico prot. n. 5007/12395 del 17/07/1991.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: presenza di locale wc, altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, diversa posizione delle porte di accesso.

Si rimanda agli elaborati grafici per maggiori dettagli.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria e comunque sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici.

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.

Il lotto è libero.

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 (soli 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);

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

- sono presenti vincoli o oneri condominiali in quanto si tratta di un condominio costituito e si rimanda al relativo allegato per la quantificazione. **(V. All. I – Documentazione Condominiale)**
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta, dalle ricerche effettuate, che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge si riferisce che il debitore esecutato è la societàxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx xxxxx x x. xxx.

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:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria, salvo quanto diversamente indicato dai competenti uffici.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Come premesso sono state riscontrate difformità edilizie che possono essere sanate presentando una pratica in sanatoria per un importo pari a complessivi circa 1.050,00 € oltre oneri e spese professionali, salvo quanto diversamente indicato dai competenti uffici.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di

regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di **€ 67.680,00 (euro Sessantasettemilaseicentottanta/00)**.

6.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

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

- "Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita al piano interrato di un condominio residenziale, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da un unico ambiente e da un locale di servizio (wc), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 41, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq, superficie catastale tot. 183 mq, rendita Euro 199,97, Via XXXXXX n. 20, Piano PS1.
- Il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

Valutazione dell'immobile € 67.680,00 (euro Sessantasettemilaseicentottanta/00)."

In fede.

IL CTU
ARCH. XXXXX XXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024 R.G.E.

XXXXXXXX XXX XXXX XXXX XXX (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Massignani - contro:
XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (debitore)

Giuramento del CTU: 18/11/2025

Prossima udienza: 03/04/2026

Giudice: Dott. PAOLA MARIANI

7. LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXXXX, VIA XXXXXX N.20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUB. 50.

7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

7.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.2 - foglio 8, particella xxx, sub. 50, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale tot. 121 mq, Rendita Euro 132,94, Via XXXXXX n°20 Piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2023 Pratica n. AP0015913 in atti dal 16/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15913.1/2023) – VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

NOTA: Si fa presente che il "Condominio XXXXXXXXXXXXX" presenta più ingressi e quindi più numeri civici.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (CF 00000000000) Sede in XXXXXXXXX (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 – dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/1992 in atti dal 17/01/1995 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. 1818.1/1992)

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.

(V. All. B - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXX).

Confini: Il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

7.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Via XXXXX n.20, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 50.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 3 km dall'uscita XXXXXXXX sulla Tangenziale Sud di Ascoli Piceno (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente un "tunnel garage" (sub 1) in comune con il lotto 1 e con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato ed ha un ingombro planimetrico poligonale; esternamente è prevalentemente intonacato e tinteggiato con colori chiari. Il lotto 2, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

L'unità immobiliare non è attualmente occupata.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma poligonale ed una superficie lorda pari a circa 123 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,00 m; il locale è costituito da un unico ambiente. Confina con l'esterno (muro controterra), con altre unità immobiliari e con Beni Comuni Non Censibili ("tunnel garage" e vano ospitante la scala di collegamento con il soprastante condominio). Per accedere al lotto è presente un unico accesso dal tunnel garage.

Sono presenti lampade per l'illuminazione, ma il tutto è da revisionare.

Sono presenti a soffitto due modesti lucernari mentre sia a parete che a soffitto sono presenti attraversamenti con tubazioni prevalentemente in pvc. Sono presenti due puntelli in corrispondenza di una porzione.

Non è presente pavimentazione (sono presenti diversi arredi accatastati che hanno impedito di verificarne l'eventuale presenza), pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle strutture in cemento armato (travi, pilastri e muro controterra) che sono al grezzo. Sono presenti arredi accatastati. L'immobile necessita dei dovuti accorgimenti per essere rimesso in uso. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Per quanto è stato possibile verificare non è sembrato essere presente amianto all'interno dei locali.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, modeste variazioni dell'andamento delle pareti di separazione con altre unità immobiliari.

(V. All. 2.d - Documentazione fotografica) (V. All.2.e – Difformità catastali ed edilizie) (V. All. 2.b – Rilievo planimetria stato attuale).

7.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (**V. All. 2.a - Planimetria catastale in scala 1:200**), dalla planimetria reperita presso il Comune di XXXXXXXXX (**V. All. 2.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXXX**) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda = mq 123,00 circa

7.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di XXXXXXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°549/1988 – Costruzione di complesso residenziale;
- Concessione di costruzione n°1318/1990 – Variante al progetto di complesso residenziale in via XXXXXX;
- Variante in Corso D'Opera n°1483/1991 – Variante 2 alla Concessione Edilizia n°549/1988;
- Agibilità pratica n. 549/83;
- DIA prot. n. 5753 del 02/08/2001 – Opere di recinzione con particelle di confine;
- SCIA N.04/2014 – Scia a sanatoria per realizzazione locale wc, diversa disposizione pareti;
- CILA N. 228/2015 – Per arretramento recinzione;
- Collaudo statico prot. n. 5007/12395 del 17/07/1991.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, modeste variazioni dell'andamento delle pareti di separazione con altre unità immobiliari.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria e comunque sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di XXXXXXXXX l'edificio ricade in Zona di Completamento. Attualmente, le tavole disponibili sul sito per la consultazione sono quelle della variante al PRG (adottata con Delibera di Consiglio n.50 del 29/12/2023 ed in fase di approvazione) nelle quali l'immobile è indicato come facente parte del "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO-ALTA DENSITA'" (art.44 N.T.A. del P.R.G.).

L'Ufficio Tecnico ha riferito che la procedura di approvazione è in fase conclusiva e che comunque la destinazione dell'area non è variata.

(V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXXX).

7.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

7.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna e sulla base di quanto è stato possibile accertare durante il corso del sopralluogo;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione (qualora disponibili); I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, valutati e visionati alcuni annunci di vendita ed atti di compravendita pertinenti stipulati nella zona per immobili del tipo di quello oggetto di perizia e considerati anche i valori dell'OMI, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà e stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 380,00 e € 420,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e dei vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa **400,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PART.76 SUB.16									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Ufficio/Studio	8	xxx	50	PS1	123,00	1	123,00	400,00	€ 49.200,00
								TOTALE	€ 49.200,00

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 49.200,00**.

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

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (vedere eventuali indicazioni aggiuntive fornite dall'amministratore nel relativo punto della relazione) - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 500,00 € circa (per cancellazione di ogni ipoteca volontaria salvo quanto diversamente indicato dal competente ufficio) + 1.050,00 € circa (1.000,00 € per pratica edilizia in sanatoria + 50,00 € circa per diritti di segreteria; il tutto salvo quanto diversamente indicato dall'Ufficio Tecnico), oltre alle spese tecniche; sono presenti anche oneri condominiali.
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: si riferisce che il lotto è sito al piano interrato di un condominio a vocazione prevalentemente residenziale; durante il sopralluogo, per quanto è stato possibile appurare, non sono state riscontrate criticità relativamente al lotto. In ogni caso si rimanda al punto a);
- f) per altri oneri e pesi - decurtazione 0%.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 49.200,00 – 10% =

€ 44.280,00

ed in c.t.

€ 44.280,00 (euro Quarataquattromiladuecentottanta/00)

7.3 RISPOSTE AI QUESITI

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

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

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.1 della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, salvo quanto indicato in perizia;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono comunque quelli indicati al capitolo 7.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

b) degli accessi;

Il lotto 2, sito al piano primo sottostrada, è accessibile attraversando la corte comune e le due rampe di collegamento tra il piano strada e quello interrato. Alla base delle rampe sono presenti due cancelli semiautomatici apribili con chiave e/o con telecomando.

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Trattasi di condominio a vocazione residenziale amministrato dalla ST Servizi srl di Patrizia Maddaloni. Dalla documentazione trasmessa non sembrano essere indicati i millesimi per il lotto in questione. Qualora la documentazione dovesse pervenire in data successiva alla consegna della CTU, il sottoscritto provvederà a darne opportuna comunicazione al Tribunale.

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;

Trattasi di condominio a vocazione residenziale il cui Amministratore è la ST Servizi srl di Patrizia Maddaloni che ha fornito la seguente documentazione:

- Importo annuo spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: 9.440,54 €;

Si rimanda al relativo allegato per maggiori delucidazioni. **(V. All. I – Documentazione Condominiale)**

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di XXXXXXXX l'edificio ricade in Zona di Completamento. Attualmente, le tavole disponibili sul sito per la consultazione sono quelle della variante al PRG (adottata con Delibera di Consiglio n.50 del 29/12/2023 ed in fase di approvazione) nelle quali l'immobile è indicato come facente parte del "TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIO-ALTA DENSITA'" (art.44 N.T.A. del P.R.G.).

L'Ufficio Tecnico ha riferito che la procedura di approvazione è in fase conclusiva e che comunque la destinazione dell'area non è variata.

(V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXX).

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.;

Il debitore esecutato le societàXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX X X. XXX. **(V. All. G – Visura CC.II.AA.)**

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di XXXXXXXXX relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°549/1988 – Costruzione di complesso residenziale;
- Concessione di costruzione n°1318/1990 – Variante al progetto di complesso residenziale in via XXXXXX;
- Variante in Corso D'Opera n°1483/1991 – Variante 2 alla Concessione Edilizia n°549/1988;
- Agibilità pratica n. 549/83;
- DIA prot. n. 5753 del 02/08/2001 – Opere di recinzione con particelle di confine;
- SCIA N.04/2014 – Scia a sanatoria per realizzazione locale wc, diversa disposizione pareti;
- CILA N. 228/2015 – Per arretramento recinzione;
- Collaudo statico prot. n. 5007/12395 del 17/07/1991.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità, rispetto al progetto e/od alla planimetria catastale: altezza interna inferiore a quella da progetto, chiusura della porta di comunicazione con il Bene Comune Non Censibile, modeste variazioni dell'andamento delle pareti di separazione con altre unità immobiliari.

Le difformità possono essere sanate predisponendo una pratica in sanatoria e comunque sulla base delle indicazioni fornite dai competenti uffici.

3) STATO DI POSSESSO

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

L'immobile è libero.

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 (soli 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);

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

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

- sono presenti vincoli o oneri condominiali in quanto si tratta di un condominio costituito e si rimanda al relativo allegato per la quantificazione. **(V. All. I – Documentazione Condominiale);**
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta, dalle ricerche effettuate, che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge si riferisce che il debitore esecutato e la societàxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx xxxxx x x. xxx.

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:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria, salvo quanto diversamente indicato dai competenti uffici.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Come premesso sono state riscontrate difformità edilizie che possono essere sanate presentando una pratica in sanatoria per un importo pari a complessivi circa 1.050,00 € oltre oneri e spese professionali, salvo quanto diversamente indicato dai competenti uffici.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico

dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di **€ 44.280,00 (euro Quarataquattromiladuecentottanta/00)**.

7.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

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

- “Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita al piano interrato di un condominio residenziale, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da un unico ambiente, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 50, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale tot. 121 mq, Rendita Euro 132,94, Via XXXXXX n°20 Piano S1;
- Il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

Valutazione dell'immobile € 44.280,00 (euro Quarataquattromiladuecentottanta/00)”.

In fede.

IL CTU
ARCH. XXXXX XXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024 R.G.E.

XXXXXXXX XXX XXXX XXXX XXX (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Massignani - contro:
XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXX X X. XXX (debitore)

Giuramento del CTU: 18/11/2025

Prossima udienza: 03/04/2026

Giudice: Dott. PAOLA MARIANI

8. LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXXXX, VIA XXXXXX N.20, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA xxx SUBB. 41 E 50

8.1 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI E VALORE STIMATO

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

“1) Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita al piano interrato di un condominio residenziale, nel Comune di XXXXXXXXX (AP) costituita da un unico ambiente e da un locale di servizio (wc), distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 41, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq, superficie catastale tot. 183 mq, rendita Euro 199,97, Via XXXXXX n. 20, Piano PS1; il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

2) Unità immobiliare ad uso negozio/bottega sita al piano interrato di un condominio residenziale, nel Comune di XXXXXXXXX (AP) costituita da un unico ambiente, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 8 part. xxx sub. 50, categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale tot. 121 mq, Rendita Euro 132,94, Via XXXXXX n°20 Piano S1; il lotto confina con l'esterno (muro controterra), altre unità immobiliari e Beni Comuni Non Censibili.

Valutazione dell'intero compendio immobiliare € 111.960,00 (euro Centoundicimilanovecentosessanta/00)

In fede.

IL CTU
ARCH. xxxxx xxxxxx