

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 58/2021 R.G.E.

Giudice Relatore **G.I. Dr. Simona D'OTTAVI**

Creditore Procedente XXXX XXX XXX
(Avv. XXXXXXX XXXXXXX)

Debitori XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX

1° INTERVENTO

Creditore Procedente AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Prossima udienza 07/07/2023

Il C.T.U.
ARCH. XXXXXX XXXXXXX

Ascoli Piceno, li 06/06/2023

INDICE

1.	Premesse, quesiti	pag. 4
2.	Operazioni peritali	pag. 7
3.	Descrizione, in termini generali, dell'immobile pignorato	pag. 11
4.	Identificazione catastale dell'immobile pignorato	pag. 14
5.	Situazione di conservatoria RR.II	pag. 16
	5.1 Trascrizioni ed Iscrizioni	pag. 16
6.	LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA XX SUB. 15.	pag. 23
	6.1 Descrizione degli immobili pignorati	pag. 23
	6.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 23
	6.1.2 Descrizione.....	pag. 24
	6.1.3 Consistenza.....	pag. 25
	6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 25
	6.1.5 Stato di possesso.....	pag. 25
	6.2 Stima degli immobili pignorati	pag. 26
	6.3 Risposta ai quesiti	pag. 27
	6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato	pag. 31
7.	LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 8, PARTICELLA XX SUB. 16.	pag. 32
	7.1 Descrizione degli immobili pignorati	pag. 32
	7.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 32
	7.1.2 Descrizione.....	pag. 33
	7.1.3 Consistenza.....	pag. 34
	7.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 34
	7.1.5 Stato di possesso.....	pag. 35
	7.2 Stima degli immobili pignorati	pag. 35
	7.3 Risposta ai quesiti	pag. 36
	7.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato	pag. 40
X.	LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXX N. 9, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. 14.	pag. 41
	X.1 Descrizione degli immobili pignorati	pag. 41
	X.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 41
	X.1.2 Descrizione.....	pag. 42
	X.1.3 Consistenza.....	pag. 42
	X.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 43
	X.1.5 Stato di possesso.....	pag. 43
	X.2 Stima degli immobili pignorati	pag. 43
	X.3 Risposta ai quesiti	pag. 45
	X.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato	pag. 4X
9.	LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15 E 16 E IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXX N. 9, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. 14..	pag. 49
	9.1 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato	pag. 49

ALLEGATI

All. A	Verbale operazioni peritali	pag. 50
All. B	Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX e X. XXXXXXXX XX XXXXX	pag. 51
All. C	Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.....	pag. 52
All. D	Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti.....	pag. 53
All. E	Stralci PRG Comune di XXXXXXXX e Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx	pag. 54
All. F	Estratti mappa catastale (base scala 1:2000)	pag. 55
All. G	Visura CC.II.AA.	pag. 56
All. H	Atto Notaio XXXXXXXXX rep. n. 1X36 del 24/04/2001	pag. 57
All. I	Elaborati planimetrici	pag. 5X
All. L	Documentazione Condominiale	pag. 59
LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15.		
All.1.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 60
All.1.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 61
All.1.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXX	pag. 62
All.1.d	Documentazione fotografica	pag. 63
All.1.e	Difformità catastali ed edilizie	pag. 64
LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16.		
All.2.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 65
All.2.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 66
All.2.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXX	pag. 67
All.2.d	Documentazione fotografica	pag. 6X
All.2.e	Difformità catastali ed edilizie	pag. 69
LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXX N. 9, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. 14.		
All.3.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 70
All.3.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 71
All.3.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di X. XXXXXXXX XX XXXXX	pag. 72
All.3.d	Documentazione fotografica	pag. 73

1. PREMESSE, QUESITI

Il sottoscritto Arch. Xxxxx Xxxxxiscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. xxx, con studio in Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx in Via Xxxxx n°5, nell'udienza del 21/11/2022, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr. Simona D'Ottavi 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 07/04/2023 (termine successivamente posticipato al 06/06/2023).

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. 3X0. 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 47/19X5 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);
- Diffornità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso

affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo 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. 56X 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. 6X 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 salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 16/05/2023, alle ore 10:15, avevano inizio le operazioni presso gli immobili siti nel Comune di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx in Via XXXXXXXX n°9.

È presente il s [REDACTED] consente l'accesso all'immobile dato in comodato gratuito alla X.XX. XXXche oggi utilizza il locale.

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

È stato esposto l'incarico peritale leggendo i quesiti formulati dal Giudice.

Per quanto riguarda i contratti in essere e per i contatti con gli Amministratori di condominio viene indicato dal sig. [REDACTED] tattare direttamente il debitore.

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

La visita presso l'immobile si conclude alle ore 10.40 dello stesso giorno.

Il sopralluogo prosegue alle ore 12.30 presso gli immobili siti nel Comune di XXXXXXXX in Piazza XXXXX XXXX n.50.

Si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

E' presente il sig. Xxxxx XXXXXXXXX in rappresentanza della Xxxxx XXXXXXXXX xxx.

Viene effettuato il rilievo metrico e fotografico di entrambi gli immobili (il sub. 15 affittato ad XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nella persona del sig. XXXXXXXXX Xxxx ed il sub. 16 affittato a Xxxxx XXXX XXX; entrambi i contratti risultano registrati come riscontrabile dal fascicolo telematico) per verificare lo stato di consistenza e la corrispondenza con i precedenti edilizi e le planimetrie catastali.

Viene esposto l'incarico peritale leggendo i quesiti formulati dal Giudice.

Vengono forniti i contatti degli Amministratori di condominio di tutti gli immobili.

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

La visita presso gli immobili siti a XXXXXXXX si conclude alle ore 13.25 dello stesso giorno.

Si precisa che il sottoscritto inviava istanza di proroga al Giudice in quanto gli appuntamenti presi per l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici non erano compatibili con i termini fissati per il deposito dell'elaborato peritale.

L'istanza veniva accolta dal Giudice, i termini per il deposito della perizia venivano prorogati al 06/06/2023 e l'udienza spostata al 07/07/2023.

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. 3 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. 3 lotti distinti:**

1. il primo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX al foglio n. X part. XX sub. 15 (Negozio/bottega sito al piano terra) di proprietà della XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX per il diritto di proprietà 1/1;
2. il secondo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX al foglio n. X part. XX sub. 16 (Ufficio/studio privato sito al piano terra) di proprietà della XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX per il diritto di proprietà 1/1;
3. il terzo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Xxx XXXXXXXXX xxx Xxxxx al

foglio n. XX part. XX sub. 14 (Magazzino/locale deposito sito al piano terra) di proprietà della XXXXXX
XXXXXXXXX XXXper il diritto di proprietà 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 XXXXXXXX e di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx)

Il lotto di che trattasi, come riportato nell'atto di pignoramento, è così individuato:

LOTTO N. 1

Bene intestato a

1. XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXcon sede ASCOLI PICENO (AP) (CF: XXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà pari a 1/1;

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare ad negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX n°50, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 15.

Si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

L'unità immobiliare si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dalla via pubblica attraversando la corte esterna esclusiva ai lotto 1 e 2; oggi il locale ospita un'agenzia assicurativa (con contratto di locazione stipulato il 01/09/2019 e valido fino al 30/0X/2025 - cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXXXX) ed è costituita da un ambiente principale e da locali di servizio quali un wc ed un archivio accessibili da un disimpegno. L'ingombro planimetrico dell'unità è di forma rettangolare e presenta tre lati confinanti con l'esterno ed un parete di confine con il lotto 2; l'altezza interna è di circa 3,20 m.

Il fabbricato che ospita l'unità è sito nel Comune di XXXXXXXX in Piazza XXXXX XXXX ed è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto.

Per quanto riguarda il lotto sono presenti le difformità descritte successivamente.

Il tutto è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio X, Particella XX, Sub. 15, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 52 mq, Superficie catastale totale 59 mq e Rendita Catastale € 757,33.

(V. All 1.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

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

LOTTO N. 2

Bene intestato a:

1. **XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX** con sede ASCOLI PICENO (AP) (CF: XXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà pari a 1/1;

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato sita nel Comune di XXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX n°50, distinta catastalmente al N.C.E.U. al **foglio n. X part. XX sub. 16.**

Si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

L'unità oggi è occupata da Xxxxx Xxxxx XXX – Ufficio di XXXXXXX con contratto di locazione stipulato il XX/04/1995 e valido fino al 31/10/2025 (cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXXXX).

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un condominio residenziale ed è accessibile direttamente dalla via pubblica, sia pedonalmente che con mezzi di trasporto, attraversando la corte esterna esclusiva ai lotto 1 e 2.

L'ingombro planimetrico dell'unità è di forma prevalentemente rettangolare e costituita da più ambienti con altezza interna pari a circa 3,20 m; confina sia con l'esterno che con il lotto 1 e anche con la scala del condominio residenziale.

Per quanto riguarda il lotto sono presenti le difformità descritte successivamente.

Il tutto è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio X, Particella XX, Sub. 16, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza X vani, Superficie catastale tot. 1X9 mq e Rendita Catastale € 1.404,XX.

(V. All 2.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

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

LOTTO N. 3

Bene intestato a:

1. **XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX** con sede ASCOLI PICENO (AP) (CF: XXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà pari a 1/1;

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare ad uso magazzino/locale deposito sita nel Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx (AP) in Via XXXXXXXX n.9, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub. 14.

L'unità immobiliare è sita all'estremità di un complesso industriale-artigianale al piano terra ed è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare, con servizio igienico, con altezza interna pari a circa 6,44 m sottotegolo; è accessibile dalla viabilità antistante il complesso che si immette nella XXXXXX XXXXXX16.

Il locale è oggi occupato dalla X.XX. XXXcon contratto di comodato d'uso gratuito.

Il tutto è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Particella XX, Sub. 14, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 2X6 mq e Rendita Catastale € 1.1XX,57.

(V. All 3.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

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

LOTTO UNICO

Qualora ritenuto utile ai fini della vendita, lo scrivente CTU ha fornito anche la **descrizione riepilogativa dell'intero compendio immobiliare sito in Piazza XXXXX XXXX nel Comune di XXXXXXXX ed in Via XXXXXXXX n.9 nel Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx** per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

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

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 XXXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 15. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio (civico n.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 Ascoli Piceno est sulla Tangenziale Sud di Ascoli (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente una corte pavimentata, antistante l'unità immobiliare, in comune con il lotto 2.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da tre piani fuori terra con sottotetto e da un piano seminterrato ed ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare; esternamente è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il lotto 1, sito al piano terra, è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare è attualmente locata al sig. XXXXXXXX XXXX con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con data di scadenza al 30/0X/2025; il contratto e la registrazione sono allegati al fascicolo telematico.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare ed una superficie lorda pari a circa 57,80 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,20 m; il locale è costituito da un ambiente principale e da locali di servizio quali un wc ed un archivio accessibili da un disimpegno, presenta tre lati confinanti con l'esterno ed un parete di confine con il lotto 2.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, sono presenti un impianto di videosorveglianza, uno split (probabilmente pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento) ed una caldaia, sita nel locale wc, per la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento (nel wc è presente un radiatore).

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate, il wc ed il disimpegno presentano un rivestimento a parete; l'immobile è in buono stato di conservazione. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di pareti divisorie interne per la realizzazione dei locali di servizio (wc ed un archivio accessibili da un disimpegno)

(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

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

Unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 16. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio (civico n.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 Ascoli Piceno est sulla Tangenziale Sud di Ascoli (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente una corte pavimentata, antistante l'unità immobiliare, in comune con il lotto 1.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da tre piani fuori terra con sottotetto e da un piano seminterrato ed ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare; esternamente è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il lotto 2, sito al piano terra, è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare è attualmente locata a Xxxxx Xxxxx XXX – Ufficio di XXXXXXXX con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con data di scadenza al 31/10/2025; il contratto e la registrazione sono allegati al fascicolo telematico.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma prevalentemente rettangolare ed una superficie lorda pari a circa 1X1,45 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,20 m; il locale è costituito da diversi ambienti e da servizi igienici e confina con l'esterno, con il lotto 1 e con la scala del condominio residenziale soprastante.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, e le portefinestre sono dotate di serrande esterne; sono presenti un impianto di allarme, due split (probabilmente pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento) e radiatori all'interno dei servizi igienici.

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate, wc e antibagni presentano un rivestimento a parete; l'immobile è in buono stato di conservazione.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una parete interna (non a tutta altezza) per creare una separazione e adibire lo spazio a locale per consulenza.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli. Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare fotografie in due locali per questioni di sicurezza.

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

LOTTO N.3

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

Unità immobiliare ad uso magazzino/locale deposito sita nel Comune di Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx (AP) in Via Xxxxxxxx n.9, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub. 14.

Il complesso che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 4 km dall'uscita per Porto D'Ascoli sul Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli ed è accessibile dalla viabilità antistate che si immette nella XXXXXX XXXXXX16.

L'unità immobiliare è attualmente locata al sig. XXXXXX XXX XXXXXXX quale amministratore unico della X.XX. XXX con contratto di comodato gratuito con data di scadenza al 31/10/2025; la scrittura è allegata al fascicolo telematico.

L'unità immobiliare è sita all'estremità del complesso industriale-artigianale al piano terra ed è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare, con servizio igienico, ed una superficie lorda complessiva di circa 300 mq e altezza interna pari a circa 6,44 m sottotegolo. Il lotto confina per tre lati con altre unità, facenti parte del medesimo complesso, e con l'esterno.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, è presente una stufa a pellet in corrispondenza del bancone d'ingresso mentre il wc è senza finestra e presenta un aspiratore a soffitto.

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate a colore, wc e antibagno presentano una pavimentazione di colore blu ed un rivestimento a parete; l'immobile è in discreto stato di conservazione.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità edilizie.

(V. All. 3.d - Documentazione fotografica) (V. All. 3.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 XXXXXXX - risulta quanto segue:

Unità immobiliare N.1 - foglio X, particella XX, sub. 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 59 mq, Rendita Euro 757,33, Piazza XXXXX XXXX n°50 Piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. AP0042060 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15610.1/2019) – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie – VARIAZIONE del 2X/0X/1995 in atti dal 10/02/1999 DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 27X4.1/1995)

NOTA: Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio (civico n.50).

Intestati

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto

del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXX Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015.

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.1 - foglio X, particella XX, sub. 16, categoria A/10, classe 1, consistenza X vani, superficie catastale tot. 1X9 mq, Rendita Euro 1.404,XX, Piazza XXXXX XXXX n°50 Piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. AP0042061 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15611.1/2019) – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie – VARIAZIONE del 2X/0X/1995 in atti dal 10/02/1999 DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 27X4.1/1995)

NOTA: Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio (civico n.50).

Intestati

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXX Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015.

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. 3

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto

Fabbricati del Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx - risulta quanto segue:

Unità immobiliare N.1 - foglio XX, particella XX, sub. 14, categoria C/2, classe 3, consistenza 2X6 mq, Rendita Euro 1.1XX,57, XXXXXX XXXXXXAdriatica, Piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/02/2023 Pratica n. AP0019267 in atti dal 24/02/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19267.1/2023) - VARIAZIONE del 24/02/2023 Pratica n. AP0019266 in atti dal 24/02/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19266.1/2023) – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – VARIAZIONE del 2X/09/19XX in atti dal 24/04/1999 CLASSAMENTO (n. 33X5.1/19XX) – VARIAZIONE del 2X/09/19XX in atti dal 27/07/19X9 VARIAZIONE DI CONSISTENZA PER (n. 33X5.1/19XX) – IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/19X9

NOTA: Si fa presente che il complesso industriale artigianale è dotato di una viabilità interna che colloca il lotto al civico n. 9 della Via XXXXXXX.

Intestati

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXXReparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015

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 XXXXXXX e Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx).

5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta quanto segue:

5.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. Nota di TRASCRIZIONE del 24/04/2011

Reg. Gen. n. 2709 - Reg. Part. n. 1X36

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXRepertorio XX93/1537 del 10/04/2001

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO DI SOCIETA'

Immobili siti in XXXXXXX (AP)

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 12

Comune: A652 – XXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 15; Natura: C1-Negozi e botteghe;

Via X. X. XXXXXX n°x – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Email:xxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. XXX

Consistenza: 52 mq;

Immobile n. 13

Comune: A652 – XXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. 16; Sub. 15; Natura: A10-Uffici e studi privati; Consistenza: X vani;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXXXX XXXXXXX& C. (AP) C.F. XXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXXXX, nato il 14/01/1932 ad SENIGALLIA (AP), Cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXX Xper il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni;

2. Rettifica di TRASCRIZIONE del 03/12/2010

Reg. Gen. n. 9XXX - Reg. Part. n. 61X9

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio XX93/1537 del 10/04/2001

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO DI SOCIETA'

Immobili siti in XXXXXXXX (AP)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1X36 del 2001

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 12

Comune: A652 – XXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 15; Natura: C1-Negozi e botteghe; Consistenza: 52 mq;

Immobile n. 13

Comune: A652 – XXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 16; Natura: A10-Uffici e studi privati; Consistenza: X vani;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXX XXXXXXX& C. (AP) C.F. XXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXXXX, nato il 14/01/1932 ad SENIGALLIA (AP), Cod. fisc.: XXX XXX XXXXX XXX Xper il Diritto

di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni;

3. Nota di ISCRIZIONE del 03/12/2010

Reg. Gen. n. 9X90 - Reg. Part. n. 20X2

Pubblico ufficiale XXXX XXXXXX Repertorio XX696/121X1 del 30/11/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in XXXXXXXXX (AP)

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: **IPOTECA VOLONTARIA**; Derivante da: **01XX-Concessione a garanzia di mutuo fondiario**;

Capitale: 210.000,00 €; Tasso interesse annuo 3,667%; Totale: 420.000,00 €; Durata: 15 ANNI;

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune: A652 – XXXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 15; Natura: C1-Negozi e botteghe;

Consistenza: 52 mq; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Immobile n. 2

Comune: A652 – XXXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 16; Natura: A10-Uffici e studi

privati; Consistenza: X vani; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

BANCA DELL'ADRIATICO SPA, Sede: PESARO (PS), C.F. 0XX49950417, Domicilio: Via Gagarin n. 216,

Relativamente all'unità negoziale: 1, Diritto: Proprietà, per la quota: 1/1

CONTRO in qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXXXX XXXXXXX& C. (AP) C.F.

XXXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

4. Nota di trascrizione del 23/04/2015

Reg. Gen. n. 2650 - Reg. Part. n. 1990

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXX Repertorio 2X560/16209 del XX/04/2015

ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in XXXXXXXXX (AP)

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n. X

Comune: A652 – XXXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 15; Natura: C1-Negozi e botteghe;

Via X. X. Xxxxxx n°x – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Email:xxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. XXX

Consistenza: 52 mq; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Immobile n. 9

Comune: A652 – XXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 16; Natura: A10-Uffici e studi privati; Consistenza: X vani; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Immobile n. 64

Comune: AXX9 – Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx; Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. 14; Natura: C2-Magazzini e locali deposito; Consistenza: 2X6 mq; Indirizzo: XXXXXX XXXXXX; n. civico: - , Piano: T

NOTA: Si fa presente che il complesso industriale artigianale è dotato di una viabilità interna che colloca il lotto 3 al civico n. 9 della Via Xxxxxxxx.

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXXX XXXXXXXXXX XXX; Sede di ASCOLI PICENO (AP); C.F XXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1; per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXX XXXXXX& C. (AP) C.F XXXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

5. Nota di trascrizione del 14/07/2021

Reg. Gen. n. 67X1 - Reg. Part. n. 5065

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1002/2021 del 17/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in XXXXXXXXX (AP)

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; Descrizione: 726-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Richiedente: AVV XXXXXXXX XXXXXXXX Indirizzo: VIA N. SPINOZZI 10 SN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: AXX9 – Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx; Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. 14; Natura: C2-Magazzini e locali deposito; Consistenza: 2X6 mq; Indirizzo: XXXXXX XXXXXX; n. civico: - , Piano: T

NOTA: Si fa presente che il complesso industriale artigianale è dotato di una viabilità interna che colloca il lotto 3 al civico n. 9 della Via Xxxxxxxx.

Immobile n.2

Comune: A652 – XXXXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 15; Natura: C1-Negozi e botteghe;
Consistenza: 52 mq; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Immobile n. 3

Comune: A652 – XXXXXXXXXX; Catasto: Fabbricati; Foglio: X; Part. XX; Sub. 16; Natura: A10-Uffici e studi
privati; Consistenza: X vani; Indirizzo: Piazza XXXXX XXXX; n. civico: - , Piano: T

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXX XXX XXX con Sede a Conegliano (TV), Cod. fisc.: 05111630264 *Relativamente all'Unità Negoziale n. 1
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1*

CONTRO

Soggetto n. 1

XXXXX XXXXXXXXXX XXX; Sede di ASCOLI PICENO (AP); C.F XXXXXXXXXX *Relativamente all'unità
negoziale n. 1; per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1*

6. Nota di trascrizione del 20/03/2003

Reg. Gen. n. 2497 - Reg. Part. n. 164X

Pubblico ufficiale XXXXXXX XXXXX Repertorio 12560/2926 del 1X/03/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX (AP)

Sezione B – Immobili

Comune: AXX9 – Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx; Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. 14; Natura: C2-
Magazzini e Locali Deposito; Consistenza: 2X6 mq;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXXXXX XXXXXXXX& C. (AP) C.F
XXXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO

Soggetto n. 1

XXX XXXXX XXXXX, nato il 07/09/1949 ad MONTEPRANDONE (AP), Cod. fisc.: DLG FNC 49P07 F591 V per
il Diritto di Proprietà *per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni;*

7. Nota di ISCRIZIONE del 20/03/2003

Reg. Gen. n. 249X - Reg. Part. n. 410

Via X. X. Xxxxxx n°x – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Email:xxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. XXX

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio 12561/2927 del 1X/03/2003

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX (AP)

Note: Comunicazione n. 527 del 2X/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2011

8. Nota di ISCRIZIONE del 10/03/2011

Reg. Gen. n. 2066 - Reg. Part. n. 3X7

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXX Repertorio 23252/125X6 del 09/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX (AP)

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: **IPOTECA VOLONTARIA**; Derivante da: **01XX-Concessione a garanzia di mutuo fondiario**;

Capitale: 250.000,00 €; Tasso interesse annuo 3,617%; Totale: 500.000,00 €; Durata: 15 ANNI;

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: **AXX9 – Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx**; Catasto: **Fabbricati**; Foglio: **XX**; Part. **XX**; Sub. **14**; Natura: **C2-Magazzini e locali deposito**; Consistenza: **2X6 mq**; Indirizzo: **Via Xxxxxxxx**; n. civico: **9**, Piano: **T**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO SPA; Sede di **ASCOLI PICENO (AP)**; C.F. **0009XX70442**

Domicilio ipotecario: **ASCOLI PICENO CORSO MAZZINI N 190** Relativamente all'unità negoziale n. 1; per il Diritto di Proprietà per la quota di **1/1**

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità di **DEBITO IPOTECARIO**

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXXXX XXXXXXX& C. (AP) C.F. XXXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di **1/1**

9. Nota di ISCRIZIONE del 30/05/201X

Reg. Gen. n. 4065- Reg. Part. n. 55X

Pubblico ufficiale **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** Repertorio **1103/X1X** del **29/05/201X**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO**

Immobili siti in **XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX (AP)**

Sezione A – Generalità – Dati Relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca: **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**; Derivante da: **0424-RUOLO**

Via X. X. Xxxxxx n°x – 63100 Ascoli Piceno (AP)

Email:xxxxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. XXX

Capitale: 66.6X9,93 €; Totale: 133.379,X6 €; Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE; C.F. 13756XX1002; Indirizzo: V. DELLA LIBERAZIONE 190 – XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n. 4

Comune: AXX9 – Xxx Xxxxxxxx xxx Xxxxx; Catasto: Fabbricati; Foglio: XX; Part. XX; Sub. 14; Natura: C2-Magazzini e locali deposito; Consistenza: 2X6 mq;

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, Sede: Roma (RM), C.F. 13756XX1002, Indirizzo: V. DELLA LIBERAZIONE 190 – XXX XXXXXXXXXX XXX XXXXX, Relativamente all'unità negoziale: T, Diritto: Proprietà, per la quota 1/1

CONTRO

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX– SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI XXXX XXXXXX& C. (AP) C.F. XXXXXXXXXX per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori dettagli.



(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5X/2021 R.G.E.

XXXX XXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXXXX - contro: XXXX XXXXX
XXX(debitore)

Giuramento del CTU: 21/11/20XX

Prossima udienza: 07/07/2023

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**6. LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15.**

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 XXXXXXXX - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.1 - foglio X, particella XX, sub. 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 59 mq, Rendita Euro 757,33, Piazza XXXXX XXXX, Piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. AP0042060 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15610.1/2019) – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie – VARIAZIONE del 2X/0X/1995 in atti dal 10/02/1999 DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 27X4.1/1995)

NOTA: Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare; si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

Intestati

XXXXXXXXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXXReparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015.

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).

Confini: Il lotto confina su tre lati con l'esterno e su un lato con il lotto 2.

6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Unità immobiliare ad negozio/bottega sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 15. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare; il civico n.50 è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

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 Ascoli Piceno est sulla Tangenziale Sud di Ascoli (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente una corte pavimentata, antistante l'unità immobiliare, in comune con il lotto 2.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da tre piani fuori terra con sottotetto e da un piano seminterrato ed ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare; esternamente è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il lotto 1, sito al piano terra, è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare è attualmente locata al sig. XXXXXXXX XXXX con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con data di scadenza al 30/0X/2025; il contratto e la registrazione sono allegati al fascicolo telematico.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare ed una superficie lorda pari a circa 57,80 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,20 m; il locale è costituito da un ambiente principale e da locali di servizio quali un wc ed un archivio accessibili da un disimpegno, presenta tre lati confinanti con l'esterno ed una parete di confine con il lotto 2.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, sono presenti un impianto di videosorveglianza, uno split (probabilmente pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento) ed una caldaia, sita nel locale wc, per la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento (nel wc è presente un radiatore).

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate, il wc ed il disimpegno presentano un rivestimento a parete; l'immobile è in buono stato di conservazione. Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di pareti divisorie interne per la realizzazione dei locali di servizio (wc ed un archivio accessibili da un disimpegno)

(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 XXXXXXXX (**V. All. 1.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXX**) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda = mq 57,80 circa;
- Superficie corte (*)

(*) Si fa presente che il lotto presenta una "corte esclusiva" con superficie complessiva pari a circa 2X5,00 mq come indicato nella DIA n°6X44/1995; circostanza analoga è riportata nell'atto del Notaio XXXXXXXX con rep. n. 1X36 del 24/04/2001, nel quale si riporta la presenza di una "corte esclusiva e pertinenziale" tuttavia senza alcuna indicazione circa la superficie di pertinenza del lotto.

Per quanto premesso la corte sarà stimata prevedendo una maggiorazione percentuale sul valore di stima del lotto.

6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

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 di costruzione n°60/1990 – Costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in zona di completamento (fg. X part. XX);
- Concessione di costruzione n°11X/1990 – Variante alla Concessione n°60/1990;
- Concessione di costruzione n°107/1991 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990 e n°11X/1990;
- Concessione di costruzione n°23/1993 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990, n°11X/1990 e n°107/1991 (non reperibile presso gli archivi comunali con indicato dall'ufficio stesso);
- DIA prot. n. 6X44 del 17/07/1995 – Variante alla concessione n° 23/1993 per opere interne al piano terra (negozi e ufficio locale poste e telegrafo di XXXXXXXX);
- Autorizzazione di Agibilità del 05/10/1995 dei due negozi siti al piano terra dell'edificio;
- SCIA n°12/2013 – per installazione di insegna d'esercizio;
- SCIA n°1X/2020 – per installazione di insegna d'esercizio e vetrofanie.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di pareti divisorie interne per la realizzazione dei locali di servizio (wc ed un archivio accessibili da un disimpegno)

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 XXXXXXXX l'edificio ricade nella "ZONA B2 DI COMPLETAMENTO" art.27 N.T.A. del P.R.G. (**V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXX**).

6.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato da una compagnia assicurativa con regolare contratto di locazione, allegato al

fascicolo telematico, intestato al sig. XXXXXXXX XXXX registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Dati del contratto: data inizio locazione 01/09/2019, data fine locazione 30/0X/2025, data registrazione contratto 03/09/2019, cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXX

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 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 alcuni annunci di vendita di immobili 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 € 900,00 e € 1100,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste 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 **1000,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PART.XX SUB.15									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Preq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Negoziobottega	X	XX	15	PT	57,80	1	57,80	1000,00	€ 57.800,00
								TOTALE	€ 57.800,00

Maggiorazione corte 5% del valore del lotto: 57.800,00 € x 5% = **2.X90,00 €**

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 60.690,00 circa**.

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

- 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%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- per lo stato di possesso - decurtazione 5% (è presente un contratto di locazione stipulato il 01/09/2019, registrato il 03/19/2019 e con scadenza il 30/0X/2025);
- 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;
- per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: si riferisce che il lotto è sito al piano terra di un condominio a vocazione prevalentemente residenziale; durante il sopralluogo, per quanto è stato possibile appurare, non sono state riscontrate tali criticità. In ogni caso si rimanda al punto a);
- per altri oneri e pesi - decurtazione 0%.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 60.690,00 – 15% = € 51.586,50

ed in c.t. **€ 51.586,50 (euro Cinquantunomilacinquecentottantasei/50)**

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 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 le difformità descritte in perizia;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono 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;

All'unità immobiliare si accede da Via Piazza XXXXX XXXX attraversando la corte esclusiva. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio (civico n.50).

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

Trattasi di condominio a vocazione residenziale il cui Amministratore è il sig. XXXXX XXXXX che ha fornito la seguente documentazione:

- Millesimi: 60,56

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

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 il sig. XXXXX XXXXX che ha fornito la seguente documentazione:

- Importo annuo spese di manutenzione ordinaria: 1X5,94 €;

Per le spese condominiali mancanti si rimanda al relativo allegato per maggiori delucidazioni. **(V. All. L – Documentazione Condominiale)**

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di XXXXXXXX l'edificio ricade nella "ZONA B2 DI COMPLETAMENTO" art.27 N.T.A. del P.R.G. **(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 è la società Xxxxx XXXXXXXXX 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. 3X0. 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 47/19X5 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 di costruzione n°60/1990 – Costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in zona di completamento (fg. X part. XX);
- Concessione di costruzione n°11X/1990 – Variante alla Concessione n°60/1990;
- Concessione di costruzione n°107/1991 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990 e n°11X/1990;
- Concessione di costruzione n°23/1993 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990, n°11X/1990 e n°107/1991 (non reperibile presso gli archivi comunali con indicato dall'ufficio stesso);
- DIA prot. n. 6X44 del 17/07/1995 – Variante alla concessione n° 23/1993 per opere interne al piano terra (negozi e ufficio locale poste e telegrafo di XXXXXXXX);
- Autorizzazione di Agibilità del 05/10/1995 dei due negozi siti al piano terra dell'edificio;
- SCIA n°12/2013 – per installazione di insegna d'esercizio;
- SCIA n°1X/2020 – per installazione di insegna d'esercizio e vetrofanie.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di pareti divisorie interne per la realizzazione dei locali di servizio (wc ed un archivio accessibili da un disimpegno).

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.

L'immobile è attualmente occupato da una compagnia assicurativa con regolare contratto di locazione, allegato al fascicolo telematico, intestato al sig. Xxxxxxxx Xxxx registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Dati del contratto: data inizio locazione 01/09/2019, data fine locazione 30/0X/2025, data registrazione contratto 03/09/2019, cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXXXX.

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. L – 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 società Xxxxx Xxxxxxxx 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 € 51.586,50 (euro Cinquantunomilacinquecentottantasei/50).

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 terra di un condominio residenziale, con corte esclusiva, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da un ambiente principale e da locali di servizio quali un wc ed un archivio accessibili da un disimpegno, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 59 mq, rendita Euro 757,33, Piazza XXXXX XXXX, piani: T;
- Il lotto confina su tre lati con l'esterno e su un lato con il lotto 2.

Valutazione dell'immobile € 51.586,50 (euro Cinquantunomilacinquecentottantasei/50)".

In fede.

IL CTU
Arch. XXXXX XXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5X/2021 R.G.E.

XXXX XXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXXXX - contro: XXXX XXXXX
XXX(debitore)

Giuramento del CTU: 21/11/20XX

Prossima udienza: 07/07/2023

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

**7. LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16.**

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 XXXXXXXX - risulta quanto segue:

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 X, particella XX, sub. 16, categoria A/10, classe 1, consistenza X vani, superficie catastale totale 1X9 mq, rendita Euro 1.404,XX, Piazza XXXXX XXXX n. 50, piano: T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. AP0042061 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15611.1/2019) – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie – VARIAZIONE del 2X/0X/1995 in atti dal 10/02/1999 DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 27X4.1/1995)

NOTA: Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare; si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

Intestati

XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXXX Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015.

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).

Confini: Il lotto confina con l'esterno, con il lotto 1 e con la scala del condominio residenziale soprastante.

7.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato sita nel Comune di XXXXXXXX (AP) in Piazza XXXXX XXXX, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 16. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare; si riferisce che il civico n.50 è applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

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 Ascoli Piceno est sulla Tangenziale Sud di Ascoli (Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli).

Come riscontrabile dall'elaborato planimetrico è presente una corte pavimentata, antistante l'unità immobiliare, in comune con il lotto 1.

Il fabbricato che ospita il lotto in esame è composto da tre piani fuori terra con sottotetto e da un piano seminterrato ed ha un ingombro planimetrico di forma rettangolare; esternamente è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il lotto 2, sito al piano terra, è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare è attualmente locata a Xxxxx Xxxxx XXX – Ufficio di XXXXXXXX con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con data di scadenza al 31/10/2025; il contratto e la registrazione sono allegati al fascicolo telematico.

L'unità ha un ingombro planimetrico di forma prevalentemente rettangolare ed una superficie lorda pari a circa 1X1,45 mq ed un'altezza interna pari a circa 3,20 m; il locale è costituito da diversi ambienti e da servizi igienici e confina con l'esterno, con il lotto 1 e con la scala del condominio residenziale soprastante.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, e le portefinestre sono dotate di serrande esterne; sono presenti un impianto di allarme, due split (probabilmente pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento) e radiatori all'interno dei servizi igienici.

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate, wc e antibagni presentano un rivestimento a parete; l'immobile è in buono stato di conservazione.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una parete interna (non a tutta altezza) per creare una separazione e adibire lo spazio a locale per consulenza.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli. Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare fotografie in due locali per questioni di sicurezza.

(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 XXXXXXXX (V. All. 2.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di XXXXXXXX) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda = mq 1X1,45 circa
- Superficie corte (*)

(*) Si fa presente che il lotto presenta una "corte esclusiva" con superficie complessiva pari a circa 2X5,00 mq come indicato nella DIA n°6X44/1995; circostanza analoga è riportata nell'atto del Notaio XXXXXXXX con rep. n. 1X36 del 24/04/2001, nel quale si riporta la presenza di una "corte esclusiva e pertinenziale" tuttavia senza alcuna indicazione circa la superficie di pertinenza del lotto.

Per quanto premesso la corte sarà stimata prevedendo una maggiorazione percentuale sul valore di stima del lotto.

7.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

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 di costruzione n°60/1990 – Costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in zona di completamento (fg. X part. XX);
- Concessione di costruzione n°11X/1990 – Variante alla Concessione n°60/1990;
- Concessione di costruzione n°107/1991 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990 e n°11X/1990;
- Concessione di costruzione n°23/1993 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990, n°11X/1990 e n°107/1991 (non reperibile presso gli archivi comunali con indicato dall'ufficio stesso);
- DIA prot. n. 6X44 del 17/07/1995 – Variante alla concessione n° 23/1993 per opere interne al piano terra (negozio e ufficio locale poste e telegrafo di XXXXXXXX);
- Autorizzazione di Agibilità del 05/10/1995 dei due negozi siti al piano terra dell'edificio;
- DIA n°26/2003 – per sostituzione infissi attuali con infissi blindati con inserimento di un casellario postale e mantenimento delle medesime finiture e colore degli infissi attuali;
- DIA n°9/2010 – per installazione di uno sportello automatico "postamat".

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una parete interna (non a tutta altezza) per creare una separazione e adibire lo spazio a locale per consulenza.

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 XXXXXXXX l'edificio ricade nella "ZONA B2 DI COMPLETAMENTO" art.27 N.T.A. del P.R.G. (V. All. E – Stralcio di PRG Comune di XXXXXXXX).

7.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dall'Ufficio Postale – Sede di XXXXXXXX con regolare contratto di locazione, allegato al fascicolo telematico, intestato a Xxxxx Xxxxx XXX e registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Dati del contratto: data inizio locazione 01/11/1995, data fine locazione 31/10/2025, data registrazione contratto 2X/11/2006, cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXX.

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 alcuni annunci di vendita di immobili 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 € 900,00 e € 1100,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste 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 **1000,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PART.XX SUB.16									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Preq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Ufficio/Studio	X	XX	16	PT	1X1,45	1	1X1,45	1000,00	€ 1X1.450,00
								TOTALE	€ 1X1.450,00

Maggiorazione corte 5% del valore del lotto: 1X1.450,00 € x 5% = **9.072,50 €**

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 190.5XX,50**.

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

- 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%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- per lo stato di possesso - decurtazione 5% (è presente un contratto di locazione stipulato il XX/04/1995, registrato il 2X/11/2006 e con scadenza il 31/10/2025);
- 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;
- per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: si riferisce che il lotto è sito al piano terra di un condominio a vocazione prevalentemente residenziale; durante il sopralluogo, per quanto è stato possibile appurare, non sono state riscontrate tali criticità. In ogni caso si rimanda al punto a);
- per altri oneri e pesi - decurtazione 0%.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 190.5XX,50 – 15% =

€ 161.944,12

ed in c.t.

€ 161.944,00 (euro Centosessantunomilanovecentoquarantaquattro/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 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;

All'unità immobiliare si accede da Via Piazza XXXXX XXXX attraversando la corte esclusiva. Si fa presente che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del numero civico 50 in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare che è invece applicato sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla parte residenziale del condominio.

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

Trattasi di condominio a vocazione residenziale il cui Amministratore è il sig. XXXXX XXXXX che ha fornito la seguente documentazione:

- Millesimi: 205,94

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

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 il sig. XXXXX XXXXX che ha fornito la seguente documentazione:

- Importo annuo spese di manutenzione ordinaria: 632,2X €;

Per le spese condominiali mancanti si rimanda al relativo allegato per maggiori delucidazioni. **(V. All. L – Documentazione Condominiale)**

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di XXXXXXXXX l'edificio ricade nella "ZONA B2 DI COMPLETAMENTO" art.27 N.T.A. del P.R.G. **(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 le società Xxxxx XXXXXXXXXX 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. 3X0. 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 47/19X5 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 di costruzione n°60/1990 – Costruzione di fabbricato di civile abitazione da erigersi in zona di completamento (fg. X part. XX);
- Concessione di costruzione n°11X/1990 – Variante alla Concessione n°60/1990;
- Concessione di costruzione n°107/1991 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990 e n°11X/1990;
- Concessione di costruzione n°23/1993 – Variante alle Concessioni di costruzione n°60/1990, n°11X/1990 e n°107/1991 (non reperibile presso gli archivi comunali con indicato dall'ufficio stesso);
- DIA prot. n. 6X44 del 17/07/1995 – Variante alla concessione n° 23/1993 per opere interne al piano terra (negozio e ufficio locale poste e telegrafo di XXXXXXXXX);
- Autorizzazione di Agibilità del 05/10/1995 dei due negozi siti al piano terra dell'edificio;
- DIA n°26/2003 – per sostituzione infissi attuali con infissi blindati con inserimento di un casellario postale e mantenimento delle medesime finiture e colore degli infissi attuali;
- DIA n°9/2010 – per installazione di uno sportello automatico “postamat”.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una parete interna (non a tutta altezza) per creare una separazione e adibire lo spazio a locale per consulenza.

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 attualmente occupato dall'Ufficio Postale – Sede di XXXXXXXXX con regolare contratto di locazione, allegato al fascicolo telematico, intestato a Xxxxx Xxxxx XXX e registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Dati del contratto: data inizio locazione 01/11/1995, data fine locazione 31/10/2025, data registrazione contratto 2X/11/2006, cod. ADE n. XXXXXXXXXXXXXXX.

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. L – 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 società Xxxxx XXXXXXXX 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 € 161.944,00 (euro Centosessantunomilanovecentoquarantaquattro/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 ufficio/studio privato sita al piano terra di un condominio residenziale, con corte esclusiva, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da diversi ambienti e da servizi igienici, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 16, categoria A/10, classe 1, consistenza X vani, rendita Euro 1.404,XX, Piazza XXXXX XXXX, piani: T;
- Il lotto confina con l'esterno, con il lotto 1 e con la scala del condominio residenziale soprastante.

Valutazione dell'immobile € 161.944,00 (euro Centosessantunomilanovecentoquarantaquattro/00)".

In fede.

IL CTU
Arch. XXXXX XXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5X/2021 R.G.E.

XXXX XXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXXXX - contro: XXXX XXXXX
XXX(debitore)

Giuramento del CTU: 21/11/20XX

Prossima udienza: 07/07/2023

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

8. **LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXX XXXXXXXX XXX XXXXX, VIA XXXXXXXXXX N°9, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. 14.**

X.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

X.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 Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

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

Unità immobiliare N.3 – foglio XX, particella XX, sub. 14, categoria C/2, classe 3, consistenza 2X6 mq, Rendita Euro 1.1XX,57, XXXXXX XXXXXXAdriatica, Piano T;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario – VARIAZIONE del 2X/09/19XX in atti dal 24/04/1999 CLASSAMENTO (n. 33X5.1/19XX) – VARIZIONE del 2X/09/19XX in atti dal 27/07/19X9 VARIAZIONE DI CONSISTENZA PER (n. 33X5/19XX) – Impianto meccanografico dal 01/01/19X9

NOTA: Sul prospetto fronte strada è affisso il civico 9 di Via XXXXXXXX.

Intestati

XXXXXX XXXXXXXXXX XXX(CF XXXXXXXXXX) Sede di Ascoli Piceno (AP) Diritto di Proprietà per 1/1 deriva da Atto del XX/04/2015 Pubblico Ufficiale XXXXXX XXXXXXX Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 2X560 – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. XXXX.X/XXXXReparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 23/04/2015.

Si rimanda al relativo allegato per maggiori chiarimenti.

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

Confini: Il lotto confina per tre lati con altre unità, facenti parte del medesimo complesso industriale-artigianale, e con l'esterno.

X.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Unità immobiliare ad uso magazzino/locale deposito sita nel Comune di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx (AP) in Via XXXXXXXX n.9, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. XX part. XX sub. 14.

Il complesso che ospita l'unità immobiliare è raggiungibile sia pedonalmente che con mezzi di trasporto; si trova inoltre a circa 4 km dall'uscita per Porto D'Ascoli sul Raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto D'Ascoli ed è accessibile dalla viabilità antistate che si immette nella XXXXXX XXXXXX16.

L'unità immobiliare è attualmente locata al sig. XXXXXX XXX XXXXXXXX quale amministratore unico della X.XX. XXX con contratto di comodato gratuito con data di scadenza al 31/10/2025; la scrittura è allegata al fascicolo telematico. Si rimanda alle osservazioni indicate dal custode dr. XXXX XXXXX .

L'unità immobiliare è sita all'estremità del complesso industriale-artigianale al piano terra ed è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare, con servizio igienico, ed una superficie lorda complessiva di circa 300 mq e altezza interna pari a circa 6,44 m sottotegolo. Il lotto confina per tre lati con altre unità, facenti parte del medesimo complesso, e con l'esterno.

Gli infissi sono in materiale metallico di colore scuro, è presente una stufa a pellet in corrispondenza del bancone d'ingresso mentre il wc è senza finestra e presenta un aspiratore a soffitto.

All'interno è presente una pavimentazione di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate a colore, wc e antibagno presentano una pavimentazione di colore blu ed un rivestimento a parete; l'immobile è in discreto stato di conservazione.

Si rimanda alla documentazione fotografica per maggiori dettagli.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità edilizie.

(V. All. 3.d - Documentazione fotografica) (V. All. 3.b – Rilievo planimetria stato attuale).

X.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale **(V. All. 3.a - Planimetria catastale in scala 1:200)**, dalla planimetria reperita presso il Comune di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx **(V. All. 3.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx)** e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- Superficie utile lorda PT = mq 300,00 circa

X.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

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

- Concessione Edilizia n°147 del 07/10/19X5 - per costruire un complesso industriale-artigianale;
- Concessione Edilizia n°240 del 17/10/19X6 - per costruire un complesso industriale-artigianale in variante alla C.E. n. 147 del 07/10/19X5;
- Concessione Edilizia n°192 del 07/04/19XX - per costruire un complesso industriale-artigianale in variante alla C.E. n. 240 del 17/10/19X6;
- Agibilità n.3 del 10/01/1995 per porzione di complesso industriale-artigianale.

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori chiarimenti.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx l'edificio ricade nella "ZONA D2 - ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI - COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO" art. 40.b N.T.A. del P.R.G. (V. All. E – Stralcio di PRG Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx).

X.1.5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente locato al sig. XXXXXXX XX XXXX, quale amministratore unico della X.XX. XXX, con contratto di comodato gratuito con data di scadenza al 31/10/2025; la scrittura è allegata al fascicolo telematico. Si rimanda alle osservazioni indicate dal custode dr. XXXX XXXXX .

X.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 alcuni annunci di vendita di immobili 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 € 590,00 e € 750,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste 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 **700,00 €/mq**.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – PART.XX SUB.14									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereg.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Magazzino/deposito	XX	XX	14	PT	300	1	300	700,00	€ 210.000,00
TOTALE									€ 210.000,00

Il valore del LOTTO è quindi pari a **€ 210.000,00 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 - 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);
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: durante il sopralluogo, per quanto è stato possibile appurare, non sono state riscontrate tali criticità. In ogni caso si rimanda al punto a);
- f) per altri oneri e pesi - decurtazione 0%.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 210.000,00 – 10% = € 189.000,00

ed in c.t. **€ 189.000,00 euro Centottantanovemila/00)**

X.3 RISPOSTE AI QUESITI

2) 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 X.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 quelli indicati al capitolo X.1 della presente relazione.

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

b) degli accessi;

L'unità immobiliare è accessibile dalla viabilità antistate che si immette nella XXXXXX XXXXXX16.

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

Come riferito dal debitore, trattasi di condominio il cui Amministratore è il sig. XXXXXXX XXXX, contattato più volte dal sottoscritto per richiedere la necessaria documentazione. Alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto risposta e pertanto non può esprimersi a riguardo.

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;

Come riferito dal debitore, trattasi di condomino il cui Amministratore è il sig. XXXXXXX XXXX, contattato più volte dal sottoscritto per richiedere la necessaria documentazione. Alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto risposta e pertanto non può esprimersi a riguardo.

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Xxx XXXXXXX xxx Xxxxx l'edificio ricade nella "ZONA D2 - ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI - COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO" art. 40.b N.T.A. del P.R.G. (V. All. E – Stralcio di PRG Comune di Xxx

Xxxxxxxx xxx Xxxxx)

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 le società Xxxxx Xxxxxxxxx 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. 3X0. 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 47/19X5 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 Xxx Xxxxxxxxx xxx Xxxxx relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità ed all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°147 del 07/10/19X5 - per costruire un complesso industriale-artigianale;
- Concessione Edilizia n°240 del 17/10/19X6 - per costruire un complesso industriale-artigianale in variante alla C.E. n. 147 del 07/10/19X5;
- Concessione Edilizia n°192 del 07/04/19XX - per costruire un complesso industriale-artigianale in variante alla C.E. n. 240 del 17/10/19X6;
- Agibilità n.3 del 10/01/1995 per porzione di complesso industriale-artigianale.

Si rimanda al relativo elaborato per maggiori chiarimenti.

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 attualmente locato al sig. XXXXXXXX XX XXXX, quale amministratore unico della X.XX. XXX, con contratto di comodato gratuito con data di scadenza al 31/10/2025; la scrittura è allegata al fascicolo telematico. Si rimanda alle osservazioni indicate dal custode dr. XXXX XXXXX.

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:

- sulla presenza o meno di vincoli o oneri condominiali il sottoscritto non può esprimersi in quanto non ha ricevuto indicazioni dall'Amministratore;
- 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 società Xxxxx XXXXXXXX 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.

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 insolite (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 X.2 della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 189.000,00 (euro Centottantanovemila/00)

X.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 magazzino/locale deposito sito al piano terra di un complesso industriale-artigianale nel Comune di Xxx XXXXXXXX xxx Xxxxx (AP) in Via XXXXXXXXX n.9, costituita da un unico ambiente con servizio igienico e descritta al Catasto Fabbricati al Foglio XX part. XX sub. 14, categoria C/2, classe 3, consistenza 2X6 mq, rendita Euro 1.1XX,57, piano: T;
- Il lotto confina per tre lati con altre unità, facenti parte del medesimo complesso industriale-artigianale, e con l'esterno.

Valutazione dell'immobile € 189.000,00 (euro Centottantanovemila/00)"

In fede.

IL CTU
Arch. XXXXXX XXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5X/2021 R.G.E.

XXXX XXX XXX(creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX XXXXXXX - contro: XXXX XXXXX
XXX(debitore)

Giuramento del CTU: 21/11/20XX

Prossima udienza: 07/07/2023

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

9. **LOTTO UNICO** - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUBB. 15 E 16 E IMMOBILE SITI NEL COMUNE DI XXX XXXXXXXX XXX XXXXX, VIA XXXXXXXX N°9, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX SUB. 14

9.1 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 terra di un condominio residenziale, con corte esclusiva, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da un ambiente principale e da locali di servizio quali un wc ed un archivio accessibili da un disimpegno, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, superficie catastale tot. 59 mq, rendita Euro 757,33, Piazza XXXXX XXXX, piani: T; il lotto confina su tre lati con l'esterno e su un lato con il lotto 2.

2) Unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato sita al piano terra di un condominio residenziale, con corte esclusiva, nel Comune di XXXXXXXX (AP) costituita da diversi ambienti e da servizi igienici, distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. X part. XX sub. 16, categoria A/10, classe 1, consistenza X vani, rendita Euro 1.404,XX, Piazza XXXXX XXXX, piani: T; il lotto confina con l'esterno, con il lotto 1 e con la scala del condominio residenziale soprastante.

3) Unità immobiliare ad uso magazzino/locale deposito sita al piano terra di un complesso industriale-artigianale nel Comune di Xxx XXXXXXXX xxx XXXXX (AP) in Via XXXXXXXX n.9, costituita da un unico ambiente con servizio igienico e descritta al Catasto Fabbricati al Foglio XX part. XX sub. 14, categoria C/2, classe 3, consistenza 2X6 mq, rendita Euro 1.1XX,57, piano: T; il lotto confina per tre lati con altre unità, facenti parte del medesimo complesso industriale-artigianale, e con l'esterno.

Valutazione dell'intero compendio immobiliare € 402.530,50 (euro Quattrocentoduemilacinquecentotrenta/50)

In fede.

IL CTU
Arch. XXXXX XXXXX



ALL. A - VERBALE OPERAZIONI PERITALI



**ALL. B - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXXXX E X. XXXXX XX XX.**



**ALL. C - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**



ALL. D – FOTOCOPIA RACCOMANDATE DI INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

 ASTALEGALE.NET

ALL. E – STRALCIO PRG COMUNE DI XXXXXXXX E X. XXXXX XX XX.

 ASTALEGALE.NET

ALL. F – ESTATTO DI MAPPA CATASTALE (BASE SCALA 1:2000)



ALL. G – VISURA CC.II.AA.

 ASTALEGALE.NET

ALL. H – ATTO NOTAIO XXXXXXXXXX rep. n. 1X36 del 24/04/2001

ALL. I – ELABORATI PLANIMETRICI



ALL. L – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE





LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15

ALL. 1.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)

LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15

ALL. 1.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:100)

LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15

ALL. 1.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI XXXXXXXX

**LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15**

ALL. 1.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO N.1 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 15

ALL. 1.e – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE



LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16

ALL. 2.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)



LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16

ALL. 2.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:100)



LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16

ALL. 2.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI XXXXXXXX



LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16

ALL. 2.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO N.2 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI XXXXXXXX, PIAZZA XXXXX XXXX, CENSITO AL
CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO X, PARTICELLA XX SUB. 16

ALL. 2.e – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE



LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXX N. 9,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX
SUB. 14

ALL. 3.a – PLANIMETRIA CATASTALE (Scala 1:200)



LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXXX N. 9,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX
SUB. 14

ALL. 3.b – RILIEVO: PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Scala 1:100)



LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXXXX N. 9,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX
SUB. 14

ALL. 3.c – TITOLI EDILIZI REPERITI PRESSO COMUNE DI X. XXXXX XX XX.



LOTTO N.3 - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI X. XXXXXXXX XX XXXXX, VIA XXXXXXXXX N. 9,
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO XX, PARTICELLA XX
SUB. 14

ALL. 3.d – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

