

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 26/2023

#### Premesso:

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per via telematica in data 12/03/2024 per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che in data 18/03/2024 la scrivente accettazione dell'incarico ;
- che nella stessa data del 12/03/2024 alla Sottoscritta veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti, riferiti ai beni oggetto di vendita forzata, che qui di seguito si elencano:

#### 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 EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:
- a) acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
  - b) Fornisca gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;
  - c) Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;



d) 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 47/85 e 724/94 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;

e) Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

f) Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n° 37 in vigore dal 27/03/2008

**b) STATO DI POSSESSO;**

a. Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi, ed a che titolo, o dal debitore;

b. 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 rilascio.

**c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

a. indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle 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;

b. L'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) che resteranno a carico dell'acquirente: Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di alienabilità 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;

2) 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); diffinitività catastali (a spese della procedura).

**d) STIMA DELL'IMMOBILE:**

a. 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:

1) 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);

2) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;

3) per lo stato di possesso (sopra Sub 3);

4) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente (sopra sub 4);

5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;

6) 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;

7) rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

8) Ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

- Che, di concerto con il custode dott. Dario Amadio, comunicava tramite raccomandata A.R. appuntamento con l'esecutato per il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/04/2024 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;

- che in data 08/04/2024 alle ore 10,30, effettuava regolare sopralluogo sugli immobili dando così inizio alle operazioni peritali





**ciò premesso**

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. 0 Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita,  
altre informazioni per l'acquirente**

**1.1 DATI DEL PIGNORAMENTO :**

**Formalità n° 1324 del 02/03/2023**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/02/2023 rep. 139 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in Modena (MO) . CF 01153230360 contro

.....per il diritto di proprietà pari ad ½ ciascuno gravante sugli immobili siti a Ascoli Piceno :

Catasto fabbricati

1. foglio 58 p.lla 52 categoria A/3 – abitazione di tipo economico – consistenza 6,5 vani – Fraz. Fonte di Campo 29

Catasto terreni

2. foglio 58 p.lla 171 consistenza 71 are e 60 centiare
3. foglio 58 p.lla 344 consistenza 17 are e 70 centiare
4. foglio 58 p.lla 347 consistenza 01 ettari 10 are e 70 centiare

**1.2 SITUAZIONE CATASTALE**

Comune di ASCOLI PICENO

**CATASTO FABBRICATI**

Intestazione :

.....



1. foglio 58 p.lla 52 Z.C. 2 categoria A/3 classe 1 - consistenza 6,5 vani – superficie totale mq. 140 , totale escluse aree scoperte mq. 136 R.C. € 130,92  
Frazione Fonte di Campo n° 29 – PS1- T

### CATASTO TERRENI

Intestazione :

- .....
1. Foglio 58 p.lla 171 Qualità Seminativo classe 4 superficie mq. 7160 R.D € 25,88  
R.A. € 35,13
  2. Foglio 58 p.lla 344 Qualità Bosco Ceduo classe 2 superficie mq. 1770 R.D € 1,37  
R.A. € 0,55
  3. Foglio 58 p.lla 347 Qualità Seminativo Arborato classe 3 superficie mq. 11070  
R.D € 42,88 R.A. € 54,31

### **1.3 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Catasto fabbricati

La planimetria della unità immobiliare del fabbricato datate 22/09/1999 e distinta al catasto fabbricati al foglio 58 p.lla 52 **NON** corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo.

### **1.4 CONSISTENZA E PERTINENZE**

L'immobile in oggetto è sito ad Ascoli Piceno nella zona periferica posta a Nord , denominata Fonte di Campo alla quale si accede da Via Po una traversa della principale Via delle Zeppelle ove sono presenti edifici a carattere prettamente residenziale aventi anche caratteristiche di ex fabbricati rurali solitamente autonomi con corti circostanti e terreni di natura agricola .

Il territorio non è servito da autobus urbani e non vi sono presenti attività commerciali . Tutta la zona è posta in un' amena posizione sul versante Sud della città L'accesso all'edificio avviene dalla strada Comunale di Fonte di Campo e da una strada interpodereale a servizio di più edifici.

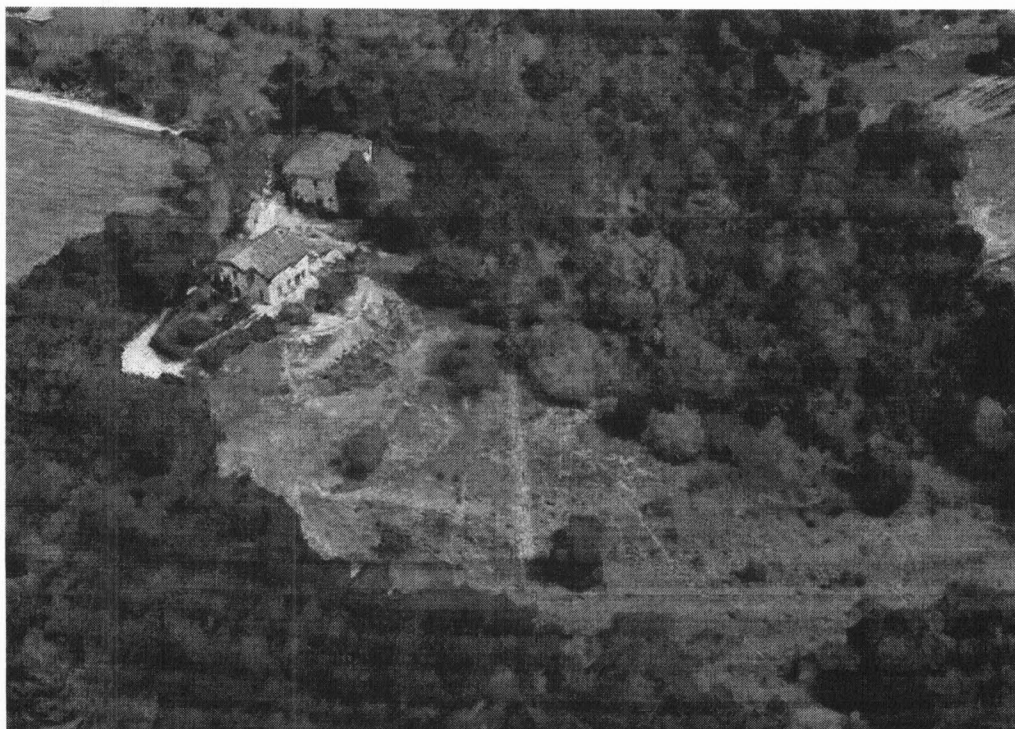






### **1.5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni sottoposti ad esecuzione consistono in un fabbricato ex rurale con corte circostante e terreno della superficie complessiva di mq. 20000 ( 2 ettari )





Il fabbricato possiede le caratteristiche della ex casa colonica presente nella zona sin dagli inizi del Novecento, completamente ristrutturata all'inizio di questo secolo ed è formata:

al piano seminterrato (o sottostrada 1) da un locale usato come cucina, un bagno, un locale usato come tinello e da un locale usato come soggiorno oltre ad un locale ad uso ripostiglio.

Dalla scala interna che si diparte dal soggiorno si accede al piano terra ove sono presenti una grande camera, un locale ancora in fase di definizione ove è collocato un water, due camere alle quali vi si accede attraverso un corridoio ove vi è presente l'accesso ad un balconcino.

La struttura portante è in pietra e sia il solaio di piano che quello di copertura sono in legno.

La pavimentazione di tutti i locali di ambedue i piani è in gres porcellanato così come i gradini della scala interna. La zona ove è posta la cucina al piano seminterrato, tutto il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Il locale ove è posto il water sito al piano terra è parzialmente rivestito con mattonelle in ceramica del tipo a mosaico.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ad esclusione dei soffitti ove sono visibili le travature in legno.

Il balconcino al piano terra non possiede alcuna protezione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da persiane ad eccezione degli accessi e delle finestre del piano seminterrato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti tutti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, realizzati secondo la normativa vigente al momento della costruzione.

Il riscaldamento è con caldaia a gas installata nel locale ripostiglio del piano seminterrato alimentata da un bombolone GPL posto sulla corte esterna, i radiatori sono in alluminio.

Da dichiarazioni dei proprietari vi è inoltre presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento ed aspirazione su tutti i locali.

La corte circostante tenuta a giardino con la presenza di alberi da frutta e qualche olivo risulta nella zona davanti agli ingressi del piano seminterrato pavimentata ove vi è posizionata una struttura in legno aperta.



Tutta la corte è recintata in parte con paletti in ferro con rete metallica ed in parte con siepe e all'interno vi è presente un piccolo manufatto di servizio.

La superficie del fabbricato è così suddivisa :

piano seminterrato di mq. 112 circa

Piano terra di circa mq. 102

balcone al piano terra mq. 9,40

Il terreno facente parte dell'immobile consiste in un appezzamento unico formato da n° 3 particelle così distinte :

N°	Foglio	p.lla	qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					mq	D	A
1	58	171	Seminativo	4	7160	25,88	35,13
2	58	344	Bosco ceduo	2	1770	1,37	0,55
3	58	347	Seminativo arborato	3	11070	42,88	54,31

Lo stesso ricade in zona agricola normata dall'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Ascoli Piceno .

E' situato ad una quota più bassa rispetto a quella della corte circostante e al momento del sopralluogo è in parte ben lavorato , coltivato a prato ed in parte incolto ove vi è presente vegetazione spontanea a medio e basso fusto .

Sul terreno , nella zona a Sud vi sono presenti alcuni manufatti precari in ferro ove sono posizionate varie attrezzature agricole .

### **Confini**

A Nord con la proprietà delle p.lle 51 e 53 , ad Est con fosso Pittima , a Sud con la proprietà delle p.lle 88 e 345 , ad Ovest con la proprietà delle p.lle 341 del foglio 58 e p.lle 1094 e 1097 del foglio 57

### **1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento**

I dati catastali delle unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria in data 02/03/2023 al n° 1324 a favore della **PER BANCA S.p.A.**

### **1.7 Spese di gestione condominiale**

Non esistono spese di questa natura.

### **1.8 Altre informazioni**

Il fabbricato risulta essere abitato dai proprietari .....





## **2.0 SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno si è accertato che ilera esistente antecedentemente al 01/09/1967 ed è stato completamente ristrutturato con i seguenti atti autorizzativi :

1. D.I.A. prot. 57357 n° 49 del 11/12/2001 rilasciata a nome di.....

2. Comunicazione di fine lavori prot. n. 59419 del 09/12/2004

- Dalla visione degli elaborati posti a corredo della DIA prot. 57357 del 11/12/2001 si sono riscontrate le seguenti difformità :

- Mutamento della destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato ( o sottostrada ) da locali fondaco – cantina a locali abitabili con diversa apertura dei passaggi interni

- Diversa distribuzione interna del piano terra con la realizzazione di una camera in luogo della indicata sala , del bagno in luogo della indicata cucina e realizzazione di un divisorio all'interno della camera per la creazione di cabina-armadio

- Mancata realizzazione del wc nell'attuale camera ( indicata come sala ) e della scala esterna

- Ampliamento del locale caldaia al piano seminterrato sfruttando la zona posta al disotto della scala esterna

- Diversa disposizione delle finestre e delle aperture

- Non sono stati reperiti atti autorizzativi relativi ai manufatti presenti sul terreno

Detti interventi potranno essere sanati mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001

## **3.0 STATO DI POSSESSO**

Come già detto il fabbricato , alla data del sopralluogo, risulta abitato dai proprietari e il terreno risulta coltivato dallo stesso

## **4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**





Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente :

**4.1 PROVENIENZA:**

**FORMALITA' n° 3830 del 31/07/2001**

ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Nazzareno Cappelli del 27/07/2001 rep. 64073 per i diritti di ½ di proprietà ciascuno la piena proprietà degli immobili in oggetto.

**4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si evidenziano vincoli di questa natura

**4.3 Vincoli che verranno cancellati**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :**

**FORMALITA' N° 1036 del 31/07/2001**

IPOTECA VOLONTARIA scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Cappelli del 27/07/2001 rep. 64074

**FORMALITA' N° 1267 del 28/08/2002**

IPOTECA VOLONTARIA scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Cappelli del 19/08/2002 rep. 69762

*N.B. dette formalità risultano stipulate per un periodo ultraventennale e di fatto non più perenti ma , poiché non sono state materialmente cancellate, sarà cura dell'assegnatario a voler procedere alla loro cancellazione*

**FORMALITA' N° 1307 del 15/06/2005**

IPOTECA VOLONTARIA scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Cappelli del 13/06/2005 rep. 91813/21386

**FORMALITA' N° 889 del 06/04/2007**

IPOTECA VOLONTARIA atto Notaio Castallo del 05/04/2007 rep. 4891/1642

**FORMALITA' N° 1727 del 20/09/2009**

IPOTECA GIUDIZIARIA per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 11/09/2009 rep. 557



**FORMALITA' N° 379 del 11/04/2017**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo a favore .....

**Formalità n° 1324 del 02/03/2023**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/02/2023 rep. 139 a favore di

..... per il diritto di proprietà pari ad ½ ciascuno gravante sugli immobili siti a Ascoli Piceno :

Catasto fabbricati

1. foglio 58 p.lla 52 categoria A/3 – abitazione di tipo economico – consistenza 6,5 vani – Fraz. Fonte di Campo 29

Catasto terreni

1. foglio 58 p.lla 171 consistenza 71 are e 60 centiare
2. foglio 58 p.lla 344 consistenza 17 are e 70 centiare
3. foglio 58 p.lla 347 consistenza 01 ettari 10 are e 70 centiare

**5.0 STIMA DELL'IMMOBILE**

**FONTI**

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato, in mancanza di informazioni su compravendite di immobili simili, si sono presi in esame indicazioni da parte di agenzie immobiliari e le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2023

**ELABORAZIONE DEI DATI ACQUISITI**

Dall'elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto descritto nelle seguenti elaborazioni :

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**





## A) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Valori unitari

FONTI

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2023

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Ville e villini	borgo Solestà – Campo Parignano	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Valore assunto		€ 1.300,00	

Infine si sono applicati alle superfici lorde dell'immobile in oggetto, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa
2. da 1,00 a 0,85 indice di vetustà e manutenzione
3. 0,30 per balcone
4. 0,45 per ripostiglio sottoscala
5. 0,05 corte residua circostante

addivenendo alla seguente superficie virtuale di tutto l'immobile :

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	indice vetustà	superficie commerciale mq
ABITAZIONE				
Superficie principale				
Piano sottostrada 1	102	1,00	1	102,00
ripostiglio piano sottostrada 1	10	0,45	1	4,50
Piano terra	102	1,00	0,9	91,80
Balcone piano terra	9,4	0,30	0,85	2,40
Corte esterna	90	0,05	1	4,50
Sommano	313,4			205,197

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

Valore fabbricato

Valore assunto € /mq x superficie virtuale  
€ 205,20

Valore Immobile

€ 266.756,10



## B) TERRENO LIMITROFO AL FABBRICATO

Per determinare il più probabile valore di mercato del terreno limitrofo, considerato che ricade interamente in Zona Agricola si sono presi in esame i Valori Agricoli medi pubblicati dall'agenzia del Territorio relativi all'anno 2012 ai quali si sono applicati, per rapportarli alla data odierna, gli indici ISTAT di rivalutazione monetaria, dati che sono reperibili sul WEB.

N°	Foglio	p.lla	qualità	Classe	Superficie		Reddito		Valori agricoli medi anno 2012	Coefficiente rivalutazione ISTAT	Valore attuale €/mq		Valore
					mq	D	A	mq			mq		
1	58	171	Seminativo	4	7160	25,88	35,13	1,19	1,224	1,46	€ 10.428,97		
2	58	344	Bosco ceduo Seminativo	2	1770	1,37	0,55	0,26	1,224	0,32	€ 553,28		
3	58	347	arborato	3	11070	42,88	54,31	1,7	1,224	2,08	€ 23.034,46		
											Totale	€ 34.026,71	

Per un totale pari a :

A) FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE con corte esterna	€ 266.756,10
B) TERRENO LIMITROFO	€ 34.026,71
<b>TOTALE</b>	<b>€ 300.782,81</b>

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari e specifici della procedura così come di seguito

### DETRAZIONI

A)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali (min 10%)	10,00%	€ 26.675,61
B)	Per pratica sanatoria edilizia delle difformità sanzione amministrativa e diritti segreteria		€ 3.500,00 € 1.150,00
C)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario		€ 2.000,00
VALORE DEFINITIVO			€ 267.457,20

Valore arrotondato **€ 267.000,00**

specificato:





## RIEPILOGO

1. foglio 58 p.lla 52 categoria A/3 – abitazione di tipo economico – consistenza 6,5 vani – Fraz. Fonte di Campo 29

Catasto terreni

1. foglio 58 p.lla 171 consistenza 71 are e 60 centiare
2. foglio 58 p.lla 344 consistenza 17 are e 70 centiare
3. foglio 58 p.lla 347 consistenza 01 ettari 10 are e 70 centiare

**Valore totale stimato € 267.000,00**

## DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

**Vendita del seguente immobile :**

**Diritti pari all'intero di piena proprietà del fabbricato di civile abitazione** sito ad Ascoli Piceno – Via Fonte di Campo 29

L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati

1. foglio 58 p.lla 52 categoria A/3 – Classe 1 – consistenza 6,5 vani – Superficie catastale mq. 140,00 totale – escluse aree scoperte mq. 136,00 - Fraz. Fonte di Campo 29 – PS1-T – R.C. € 130,92
2. foglio 58 p.lla 171 consistenza 71 are e 60 centiare
3. foglio 58 p.lla 344 consistenza 17 are e 70 centiare
4. foglio 58 p.lla 347 consistenza 01 ettari 10 are e 70 centiare

Il fabbricato con corte è esposto su tutti i lati ed è composto al piano sottostrada da ingresso su cucina, bagno, tinello, soggiorno e ripostiglio, al piano primo vi sono tre camere, un w.c. ed un balcone

la superficie lorda dell'intero immobile è pari a mq. 223,00 oltre a 90mq di corte esterna

Il terreno ricadente in zona agricola ha superficie pari a 20000mq. ( due ettari ) e risulta in parte coltivato ed in parte incolto

**Prezzo a base d'asta € 267.000,00**

**( Euro trecentosettantomila/00)**

oooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. lì 29/05/2024

Geom. Carolina D'Annibale



**Allegati in copia:**

1. Allegato n° 1
  - a) Comunicazione di sopralluogo
  - b) verbale di sopralluogo
  - c) Mappa , v isura e planimetria catastale dell'unità immobiliare
2. Allegato n° 2
  - a) Planimetria dell'unità immobiliare
  - b) Documentazione fotografica
  - c) Documentazione urbanistica
  - d) Certificato di destinazione urbanistica
3. Allegato n° 3
  - a) Fonti per la valutazione immobiliare
  - b) Elenco aggiornato delle formalità ipotecarie

