

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Giudice Esecutore**  
Dr.ssa Simona D'Ottavi

**Esecuzione immobiliare N° 96/2022 R.G.E.**

**PRELIOS CREDIT SOLUTION Spa (ceduta a GROVU SPV SRL)**

contro



**PROSSIMA UDIENZA 15.12.2023**



**RELAZIONE E ALLEGATI**

*Ascoli Piceno, novembre 2023*

**Il CTU**  
*Arch. Rosario Taibbi*

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409  
Firmato Da: TAIBBI ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7451c48cdd25139e68aa920e92b40065



## PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Rosario Taibbi, a seguito di nomina dell'Illustrissimo Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno assumeva l'incarico il 9 maggio 2023. Il termine di presentazione della relazione peritale è stato stabilito "...in trenta giorni prima dell'udienza di vendita del 15/12/2023". Oggetto dell'incarico il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.96/2021 contr [REDACTED] promosso da Prelios Credit Solition spa (ceduta a GROVU SPV Srl) i cui quesiti, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sinteticamente sono i seguenti:

- Q.1:** Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Q.2:** Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Q.3:** Stato di possesso;
- Q.4:** Vincoli ed oneri giuridici;
- Q.5:** Stima dell'immobile.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il **25 settembre 2023** presso i luoghi oggetto di esecuzione.

Effettuati quindi il sopralluogo e i necessari rilievi, assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati predisponendo una introduzione per l'individuazione catastale dei beni oggetto del presente procedimento.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il beni oggetto di esecuzione sono porzioni di un fabbricato posto nel comune di Ascoli Piceno via Faiano, consistenti in un appartamento e in un garage intestati catastalmente a:

- [REDACTED] nata ad Ascoli Piceno il 26.12.1953 e residente in Ascoli Piceno via Faiano n.5/B piena proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, censita all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP – Territorio, come appresso indicato:

### **Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno** (*vedi all.2*)

#### • **Appartamento al PT**

- Foglio 69 part.4 sub.45, cat. A/2, classe 4 consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale mq.87, totale escluse aree scoperte 81 mq. Rendita C € 371,85, Via Faiano n.5/B piano T scala C int.4;

#### • **Garage al P. S3**

- Foglio 69 part.4 sub.65, cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq Sup. catastale mq.22, Rendita C € 55,78, Via Faiano n.5 piano S3;



## QUESITO N. 1

### *Descrizione dei beni oggetto della vendita*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento posto al piano terra e da un'autorimessa al piano S3 parti di un fabbricato ubicato ad Ascoli Piceno in Via Faiano n°5 costituito da cinque livelli fuori terra e sottotetto oltre a tre piani seminterrati. Il fabbricato, parte di un condominio costituito da due palazzine, è ubicato in area residenziale, ai margini del centro storico e a pochi chilometri dagli ingressi Ascoli Ovest e Ascoli Est alla superstrada Ascoli-Mare. La zona nelle immediate vicinanze è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

Il fabbricato presenta la facciata intonacata e tinteggiata, mentre i parapetti dei balconi sono realizzati in parte con muretti in c.a. a faccia vista e in parte da parapetti in ferro, gli infissi esterni in legno (*vedi Foto all.1*). Il fabbricato, per quanto visibile, alla data del sopralluogo risultava in buono stato di conservazione. L'androne condominiale è raggiungibile attraverso una rampa esterna che collega via Faiano a via Paliotti, mediante ingressi pedonali che permettono l'accesso al fabbricato. Accanto ai cancelletti pedonali sono presenti cancelli carrabili con apertura motorizzata a battente, che permettono di raggiungere i livelli seminterrati ove sono ubicati i garage, uno in corrispondenza di via Faiano e l'altro, posto ad una quota sottostante, in corrispondenza di via Paliotti.

#### • **Appartamento (sub.45):**

sviluppa una SEL pari a mq. 85,00 circa oltre a mq. 22.20 di balconi e risulta così distribuito: l'ingresso in sala-soggiorno con balcone esposto ad est e subito sulla sinistra, oltre il portoncino blindato, l'ingresso alla cucina anch'essa con balcone (esposizione ovest); dal soggiorno una porta immette in un corto corridoio che distribuisce una camera con bagno dotato di doccia e sanitari completi, una cameretta e un secondo bagno dotato di sanitari e vasca; in tutti gli ambienti sono presenti delle porte-finestre che permettono l'affaccio nei balconi ad esclusione dei due bagni ove sono comunque presenti le finestre.

Le rifiniture dell'appartamento sono costituite:

- da pavimento in parquet nella zona notte e in piastrelle ceramiche in soggiorno, bagni e cucina;
- l'angolo cottura della cucina rivestito con piastrelle in ceramica;
- i bagni sono entrambi rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa mt.2.00;
- le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno composti da ante con doppio vetro e persiane anch'esse in legno;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare;

- l'impianto termico autonomo è servito da una caldaia murale installata nel balcone della cucina (di cui non è stato possibile risalire alla marca) e collegata a radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico, di cui il quadro generale è installato in prossimità dell'ingresso, risale all'epoca della realizzazione del fabbricato; non è stata fornita dalla proprietà alcuna certificazione attestante la regolarità e per tale motivo ritengo sia stato conforme alla normativa in vigore al momento dell'installazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico.

L'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete anche se occorre precisare che sono presenti dei danni alla pavimentazione ceramica del soggiorno in prossimità dell'ingresso al corridoio, limitati ad una superficie di circa 1/2 mq e ad alcune piastrelle del bagno principale che risultano distaccate dall'intonaco. Inoltre dal progetto presentato all'Uff. Spec. Ricostruzioni si evince che sono presenti modeste lesioni diffuse sulle tamponature. Tutti i danni descritti risultano determinati dagli eventi sismici 2016 e risultano inclusi nella richiesta di contributo per la riparazione, attualmente in corso.

• **Il garage (sub.65)**

posto al 3° piano seminterrato è dotato di serranda basculante manuale, rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate con colore chiaro. E' dotato di impianto di illuminazione e di impianto idrico. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 22,00 e un'altezza interna pari a mt. 2.68 circa e versa in un discreto stato di conservazione. Come già anticipato precedentemente il locale è raggiungibile sia dalla rampa che scende dalla via Faiano che dalla via Paliotti.

Specifico che per l'impiantistica presente nelle u.i.u. descritte non sono stati reperiti certificati di conformità e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della stessa ed all'esecuzione delle eventuali opere di adeguamento. I contatori acqua sono allocati nel sottoscala al livello dei piani garage mentre quelli luce sono installati sulla parete dello scivolo carrabile che immette al piano 3° sottostrada.

**Superfici e confini**

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda, comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno, oltre al 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u:

- Appartamento al piano terra SEL mq. 85,00 circa
- Balconi SEL mq. 22,20 circa

- Garage al P.S3 SEL mq. 22,00 circa

L'appartamento posto al piano terra, in base alle risultanze catastali confina con vano scala condominiale e altre due unità immobiliari ad uso abitativo di altre ditte.

### **Accessi**

L'accesso alle unità immobiliari sia carrabile che pedonale, come già specificato nella descrizione, è possibile sia dalla via Faiano che dalla via Paliotti

### ***Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali***

Nel fabbricato in cui insiste il bene oggetto di esecuzione vige un regime condominiale amministrato dallo studio associato di Amministrazioni Condominiali con sede in Ascoli Piceno via Indipendenza, 42/A e al quale lo scrivente il 16.10.23 ha inviato una richiesta dei dati necessari per la risposta al quesito. Dalla documentazione allegata alla mail di risposta e pervenuta in data 31.10.2023 si evince che:

- i **millesimi** relativi alla proprietà generale sono **20,31**,
- l'importo annuale **quale quota ordinaria** è pari ad € **460,00**

In merito l'amministratore, dott.ssa Prencipe, sentita telefonicamente ha riferito che la quota è già stata saldata e non residuano compensi dei due anni precedenti.

Per le spese straordinarie l'amministratore ha inoltre precisato quanto di seguito:

- *“delibera superbonus 110 applicato alla pratica sisma: accollo compenso amm.re non quantificato, necessità un quadro economico che verrà redatto dal tecnico;*
- *“delibera messa a norma tunnel garage-spesa deliberata, al momento solo compenso tecnico per computo metrico € 500,00 oltre 5% e 22%*

Il tutto come meglio precisato e dettagliato nella comunicazione pervenutami che si allega (*vedi All.6a*).

Per quanto attiene le parti comuni dell'edificio si rimanda alla normativa citata dal Codice civile.

### ***Destinazione Urbanistica***

La proprietà in esame, in base alle previsioni del P.R.G. vigente nel comune di Ascoli Piceno, ricade nella zona “B di Completamento” “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia” normata dall'art. 48 delle N.T.A.

### ***Stato civile del debitore***

Il debitore esecutato è la s [REDACTED] coniugato. Nel certificato Notarile a firma della D.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) con studio in Corso dei Mille n.63 non viene fatta

menzione di alcuna trascrizione relativa a un fondo patrimoniale costituito. Per maggiore precisione ho richiesto un eventuale estratto di matrimonio con annotazioni a margine al Comune di Ascoli Piceno Ufficio Stato Civile-Anagrafe (*vedi All.6c*) e dallo stesso documento anagrafico di matrimonio prodotto il 02.11.23 si evince che la stessa ha contratto matrimonio nell'anno 1986 in Ascoli Piceno, da cui risulta quale annotazione a margine che “...i coniugi ...convengono che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni” con atto notaio Cappelli in data 18.10.06.

## QUESITO N. 2

### SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano i relativi titoli edilizi abilitativi. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (*vedi All. n.3*).

- **Concessione Edilizia n. 144/86 del 23/08/1986** rilasciata a **Orsini Antonio & Figli s.n.c.** dal Comune di Ascoli Piceno, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Faiano - **1<sup>a</sup> Fase**;
- **Concessione Edilizia n. 281/89 del 29/09/1989** (Variante a C.E. 144/86 per completamento) rilasciata a **Orsini Antonio & Figli s.n.c.** dal Comune di Ascoli Piceno, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Faiano - **2<sup>a</sup> Fase**;
- **Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 15999** rilasciata in data 19/06/1990 dal Comune di Ascoli Piceno;
- **Comunicazione Attività Edilizia Libera Prot. 71463/2018**, inoltrata dall'Amministratore pro-tempore Dott. Marco Egidi al Comune di Ascoli Piceno, relativa a intervento di messa in sicurezza a seguito di inagibilità causata dagli eventi sismici del 2016.
- **Richiesta dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche assunta al protocollo USR in data 23/12/2020 con n. 124744**, inoltrata dall'Amministratore pro-tempore Dott. Marco Egidi e ancora in corso, relativa al procedimento MUDE n. 1104400700000301802019 per riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi – Ordinanza n. 8 del 14/12/2016 e smi, comprendente anche pratica di sanatoria per le difformità edilizie riscontrate nell'intero edificio.

### DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopra richiamati e lo stato dei luoghi, è stato riscontrato quanto segue:

#### ABITAZIONE posta al Piano Terra

Risulta pressoché conforme allo stato autorizzato, lievi scostamenti dimensionali risultano ampiamente ricompresi nelle tolleranze di legge.

GARAGE posto al Terzo Sottostrada

Risulta pressoché conforme allo stato autorizzato, lievi scostamenti dimensionali risultano ampiamente ricompresi nelle tolleranze di legge.

**DIFFORMITA' CATASTALI**

In seguito al confronto fra la planimetria attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno e lo stato dei luoghi, è stato riscontrato quanto segue:

ABITAZIONE posta al Piano Terra

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

GARAGE posto al Terzo Sottostrada

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

**QUESITO N. 3**

**STATO DI POSSESSO**

Durante il sopralluogo tenutosi in data 25 settembre 2023 l'immobile risultava in possesso della signora esecutata e del proprio coniuge i quali hanno permesso l'accesso. Posso affermare che alla data del sopralluogo l'immobile non risultava locato e a maggior conferma anche il custode nominato, avv. Luca Filipponi, con il quale ho condiviso l'accesso, rilevava e verbalizzava in pari data che l'immobile risultava abitato dalla s [REDACTED] unitamente al proprio coniuge sig. [REDACTED], per come dichiarato e sottoscritto dalla stessa.

**QUESITO N. 4**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

• **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*- Vincoli ed oneri condominiali*

Come già sopra specificato nell'immobile vige un regime condominiale. Per tale motivo si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dallo studio associato di amministratori condominiali Egidi e Prencipe con sede in Ascoli Piceno via indipendenza n.42/A.

*- Domande Giudiziali*

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

**- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

**- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.

**- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:  
non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

**• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile del 30.09.2022, ai sensi della L.n.302/1998 a firma del Notaio D.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) con studio in Corso dei Mille n.63 richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.300,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

***ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI***

**• Nota di iscrizione Reg. Part. contro al N° 466/100 del 16/01/2007**

IPOTECA VOLONTARIA importo totale € 202.500,00, a garanzia di un mutuo di originari euro 135.000,00

Contro [REDACTED]

A Favore **Banca Popolare di Ancona Spa**

• **Nota di trascrizione Reg. Part.al N° 8628/6489 del 22/09/2022**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da verbale pignoramento immobili importo totale € 202.500,00, a garanzia di un mutuo di originari euro 135.000,00

Contro

A Favore **GROGU SPV srl**

In merito alla storia ipotecaria, provenienza ventennale, relativa alle proprietà oggetto di esecuzione, si rimanda al certificato notarile.

**QUESITO N. 5**

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di immobili siti nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

“STIMATRIX” Comparabili dal portale delle compravendite immobiliari nel raggio di 200 metri

Classificazione	Rif. Catasto	Superf.	Anno	Prezzo vendita	Prezzo/m <sup>2</sup>
Appartamento al P1	Fg 69, P.IIa 4 sub 49	110.00	2020	145.000,00	1318,20
Appartamento al P2-3	Fg 69, P.IIa 4 sub 51	125.00	2020	150.000,00	1200,00
Appartamento al P4°	Fg 68, P.IIa 214 sub 39	148.00	2019	160.000,00	1081,08
Appartamento al P3°	Fg 69, P.IIa 483 sub 8	78.00	2023	83.500,00	1070,51

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle allegate sopra, tenendo presente le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato quali, l'ubicazione, il tipo di

finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, il sottoscritto ritiene equo attribuire all'unità immobiliare in esame un valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale **pari ad euro 1.200,00**.

#### CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature; le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione, allo stato di conservazione e finiture interne da apposito coefficiente di differenziazione.

Destinazione	m <sup>2</sup> lordi	coeff. di differenz.	Superficie equiv.	Prezzo unitario	Valore
Abitazione al PT di circa	85,00	1,00	85,00		
Balconi al PT di circa	22,20	0,35	7,77		
Garage al P 3 sottostrada	22,00	0,50	11,00		
Totale superficie			103,77	€ 1.200,00	
				Totale valore	124.524,00

In base alle considerazioni sopra descritte il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari ad

**€ 124.524,00** (centoventiquattromilacinquecentoventiquattro/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari, come previsto al capitolo 5), punti a,b,c,d,e,f del mandato affidatomi:

- a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;
- b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;
- c) abbattimento per lo stato di possesso:  
visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso non si ritiene applicare alcuna decurtazione;

**d)** abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente.

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di sanatoria edilizia necessaria alla regolarizzazione dell'immobile, per la variazione di aggiornamento catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli, diritti di segreteria si decurterà il 1% **del totale**.

**e)** abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

**f)** per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione  
Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi **pari al 11%**.

#### **VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€ 124.524,00 – 11% = Euro 110.826,36

**A CIFRA TONDA € 111.000,00 (Euro centoundicimila/00)**



#### **PRECISAZIONI:**

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;

## BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà su porzione di un fabbricato posto in via **Faiano n.5 nel Comune di Ascoli Piceno** costituita da un appartamento ad uso abitativo posto al piano terra e da una autorimessa al P3° seminterrato. Il fabbricato, dotato inoltre di un secondo accesso anche carrabile dalla via Paliotti, è parte di un condominio costituito da due palazzine ubicato in area residenziale ai margini del centro storico e a pochi chilometri dagli ingressi Ascoli Ovest e Ascoli Est alla superstrada Ascoli-Mare. La zona nelle immediate vicinanze è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

Sviluppa una SEL pari a mq. 85,00 circa oltre a mq. 22.20 di balconi e risulta così distribuito: l'ingresso in sala-soggiorno con balcone esposto ad est e sulla sinistra la cucina anch'essa con balcone (esposizione ovest); dal soggiorno una porta immette in un corto corridoio che distribuisce la zona notte costituita da camera con bagno, cameretta e bagno principale. In tutti gli ambienti sono presenti delle porte-finestre che permettono l'affaccio nei balconi ad esclusione dei due bagni dotate comunque di finestre.

L'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete anche se occorre precisare che sono presenti dei danni alla pavimentazione ceramica del soggiorno in prossimità dell'ingresso al corridoio, limitati ad una superficie di circa 1/2 mq., ad alcune piastrelle del bagno principale che risultano distaccate dall'intonaco; inoltre sul progetto presentato all'Uff. Speciale Ricostruzione sono segnalate alcune modeste lesioni diffuse sulle tamponature. Tali danni risultano determinati dagli eventi sismici 2016 e risultano inclusi nella richiesta di contributo per la riparazione, attualmente in corso. Non sono state fornite certificazioni in merito agli impianti tecnologici installati nell'unità immobiliare sopra descritta e il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al loro rifacimento/adeguamento.

Gli immobili risultano pressoché conformi allo stato autorizzato, lievi scostamenti dimensionali risultano ampiamente ricompresi nelle tolleranze di legge.

Le proprietà che costituiscono il presente lotto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

• **Appartamento al PT**

- Foglio 69 part.4 sub.45, cat. A/2, classe 4 consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale mq.87, totale escluse aree scoperte 81 mq. Rendita C € 371,85, Via Faiano n.5/B scala C piano T int.4;

• **Garage al P. S3**

- Foglio 69 part.4 sub.65, zona censuaria 1, cat. C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Sup. catastale mq.22, Rendita C € 55,78, Via Faiano n.5 piano S3;

**PREZZO A BASE D'ASTA € 111.000,00 (centoundicimila/00)**

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L'elaborato risulta composto da n.12 pagine e n.2 tavole grafiche che ne fanno parte integrante, oltre ai relativi allegati (da 1 a 6).

Con osservanza.

*Ascoli Piceno/S. Benedetto del Tronto 15 novembre 2023*

*Il CTU*

*Arch. Rosario Taibbi*



## ALLEGATI

- 1 \_ Documentazione fotografica
- 2 \_ Documentazione catastale
  - visura
  - planimetria
- 3 \_ Atti autorizzativi prodotti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli
- 4 \_ Verbale di Sopralluogo in data 25.09.2023
- 5 \_ Lettera di convocazione inizio operazioni peritali e relativi avvisi di ricevimento;  
Attestazione di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte esecutata e al creditore procedente;
- 6 \_\_ Documentazione richiesta:
  - Amministrazioni Condominiali dott. Egidi & d.ssa Prencipe
  - Ufficio Anagrafe Comune di Folignano