

GIANLUCA BARONI – ARCHITETTO

corso G. Mazzini n. 215 63100 ASCOLI PICENO
tel. e fax 0736/262635 mail: g.baroni@awn.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 128/2022**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Il C.T.U.
Arch. Gianluca Baroni

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSO:

1. che il sottoscritto architetto Gianluca Baroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 412, con studio in Ascoli Piceno, c.so G. Mazzini n. 215, è stato nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 128/2022 in data 21/11/2023;
2. che dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'Esecuzione dott.sa Simona D'Ottavi, sono stati posti al C.T.U. i quesiti di seguito riportati;
3. che in data 22/01/2024 sono iniziate le operazioni peritali;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto C.T.U., acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, risponde ai quesiti formulati dal Giudice.

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà di 2 (due) unità immobiliari, un'abitazione con garage, ubicate nel comune di Ascoli Piceno così identificate all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno (*allegato n. 2*):

- **IMMOBILE A DESTINAZIONE ABITAZIONE SITO IN ASCOLI PICENO (AP), VIA FOLIGNO N. 15**

Immobile distinto al catasto della provincia di Ascoli Piceno (AP), comune di Ascoli Piceno come segue:

- **foglio 104 p.lla 636 sub 6**, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38, via Foligno n. 15, piano T-3-4;

- **IMMOBILE A DESTINAZIONE GARAGE SITO SITO IN ASCOLI PICENO (AP), VIA FOLIGNO N. 15**

Immobile distinto al catasto della provincia di Ascoli Piceno (AP), comune di Ascoli Piceno come segue:

- **foglio 104 p.lla 636 sub 11**, categoria C/6, consistenza 16 mq, rendita € 52.89, via Foligno n. 15, piano T;

Considerato che il garage è posto al piano terra dello stesso edificio in cui è ricompresa l'abitazione ed è di fatto unito con il fondaco della stessa, ciò considerato si ritiene di formare un unico lotto.

L'immobile si trova nel quartiere Luciani, nella zona sud della città, zona residenziale, in cui oltre all'edilizia abitativa sono presenti e consolidati diversi esercizi commerciali, servizi di quartiere come scuole, chiese, negozi, oltre ad un presidio medico ospedaliero, la Clinica villa San Marco. Nelle immediate vicinanze si trova anche il campo di atletica leggera, la piscina e due delle palestre comunali più ampie.

Via Foligno è orientata in direzione est – ovest, l'edificio nel quale sono ricompresi gli immobili oggetto di pignoramento ha il lato più lungo orientato in direzione nord – sud. La pendenza di via Foligno decresce da ovest verso est, pertanto gli ingressi pedonali alle corti di pertinenza dell'edificio sono caratterizzati da diverse quote altimetriche, di conseguenza l'accesso alla corte ovest dell'edificio è quasi complanare a via Foligno, mentre quello alla corte est avviene attraverso una scala di n. 3 alzate.

L'ingresso comune dell'edificio è situato sulla corte est ed introduce agli spazi condominiali che conducono, attraverso la scala, ai piani superiori. Dall'atrio al piano terra è possibile raggiungere la pertinenza dell'abitazione costituita dal fondaco che, a sua volta, è in comunicazione con il relativo garage.

L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra: piano terra destinato a fondaci e garage, piano primo, secondo e terzo destinati alle abitazioni, piano quarto sottotetto destinato a superfici accessorie delle singole unità immobiliari. Il collegamento tra i piani è assicurato dalla sola scala condominiale in quanto non è presente ascensore. L'edificio mostra struttura portante in cemento armato impostata su travi e pilastri, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio forato, copertura a falde inclinate costituite da solette in c.a.. All'esterno l'edificio mostra la parte basamentale, che identifica il piano terra, con gli elementi strutturali verticali a vista, e le pareti rivestite da lastre di travertino di formato rettangolare allungato, mentre gli altri livelli mostrano alternativamente porzioni intonacate e tinteggiate e porzioni rivestite con mattoni. I terrazzi hanno parapetti metallici di colore bianco. Gli infissi dei piani abitativi sono in legno e vetro di color legno e sono dotati di avvolgibile. Gli infissi del piano terra, costituiti da finestre rettangolari, più sviluppate in larghezza che in altezza, e dalle aperture dei garage, sono in ferro e quelli dei garage sono costituiti da serrande metalliche avvolgibili.

L'abitazione si trova al terzo piano ed ha una pertinenza al piano terra, costituita da un ripostiglio, ed una pertinenza al piano quarto sottotetto, costituita da superfici accessorie. Il ripostiglio al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale attraverso un corridoio comune ed è in diretta comunicazione con il garage individuato dalla sub 11, appartenente allo stesso proprietario. Le superfici accessorie ubicate al piano quarto sottotetto sono raggiungibili attraverso la scala condominiale.

L'appartamento è costituito da ingresso – disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno di servizio, al soggiorno ed alla zona notte. Attraverso il secondo disimpegno della zona notte si accede alle tre camere da letto ed al bagno principale. Tutti i vani dell'appartamento hanno pavimento costituito dai noti "marmettoni", ad eccezione della cucina e dei bagni che hanno pavimenti e rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica di piccolo e medio formato. Il bagno di servizio ha le pareti rivestite fino all'altezza di 2 m, è dotato di lavabo, vaso igienico con cassetta di scarico a zaino e di bidet. Il bagno principale ha le pareti rivestite per un'altezza di poco superiore ai 2 m ed è dotato di box doccia oltre agli altri sanitari. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, due di esse, quella della cucina e quella del soggiorno, hanno l'anta a vetro. Tre lati dell'appartamento, est, ovest e sud hanno balconi che si estendono per quasi tutta la lunghezza del fronte dell'unità immobiliare. Finestre e porte – finestre sono dotate di soglie e contro-soglie in pietra naturale. I pavimenti dei terrazzi sono costituiti da piastrelle di ceramica di piccolo formato di colore chiaro sui lati di bordo sono posate copertine in travertino. Gli impianti sono costituiti da: impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro – termo – sanitario, costituito da caldaia alimentata a gas metano ubicata al piano quarto sottotetto di pertinenza della presente unità immobiliare con corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio; nei bagni sono installati radiatori a rastrelliera di colore bianco. Tutti i vani hanno altezza pari a 3,00 m ad eccezione del disimpegno della zona notte che ha un controsoffitto sul quale sono stati installati ed incassati faretti. Tutti gli ambienti sono dotati di opportune superfici finestrate che garantiscono aereazione ed illuminazione per il rispetto dei requisiti igienico - sanitari. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione. *(allegato n. 7)*

La superficie destinata a ripostiglio ed ubicata al piano quarto sottotetto è raggiungibile dal vano scala condominiale ed è costituita da un primo locale ripostiglio nel quale è installata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento sottostante, da un secondo locale ripostiglio nel quale è stato realizzato un camino, ed un terzo locale ripostiglio. Si tratta di ambienti con altezza variabile, la massima misura pari ml 2,57 e la min. ml 0.68. Il primo ripostiglio è dotato di punto di erogazione dell'acqua potabile in cui è stato installato un lavabo in cemento. In questi ambienti è presente impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile.

Il piccolo ripostiglio di pertinenza posto piano terra è comunicante con il garage identificato dalla sub 11 ed ha altezza pari a m 2,56. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la porta di accesso dal corridoio condominiale è di metallo, il pavimento è costituito da getto di cemento.

Il garage si trova al piano terra dello stabile ed ha accesso carrabile dall'esterno attraverso la corte comune, raggiungibile da via Foligno, e accesso pedonale attraverso il locale destinato a fondaco di pertinenza dell'abitazione. L'accesso al garage avviene dall'esterno attraverso apertura individuata dalla relativa serranda metallica avvolgibile ubicata sul fronte ovest; il pavimento è costituito da getto di cemento lasciato al grezzo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile, dalle placche che individuano i gli interruttori di accensione e spegnimento delle lampade appare piuttosto datato. Il garage è dotato di punto di erogazione dell'acqua potabile in corrispondenza del lavabo in cemento esistente. Oltre alla porta d'ingresso il garage è dotato di finestra con infisso in ferro con apertura a vasistass. L'altezza utile netta del garage è pari a m 2,56. Il garage versa in buono stato di manutenzione. *(allegato n. 7)*

Risposta al quesito n. 1/a

Le superfici lorde sono le seguenti:

- abitazione al piano terzo mq 145; balconi mq 38;
- soffitta al piano quarto mq 120;
- fondaco al piano terra mq 6;
- garage al piano terra mq 19;

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- l'abitazione posta al piano terzo confina a nord con la scala condominiale e altra proprietà; a sud, est ed ovest con la corte comune;
- la soffitta posta al piano quarto sottotetto confina a nord con la scala condominiale e altra proprietà; a sud, est ed ovest con la corte comune;
- il garage e la cantina al piano terra, adiacenti tra loro, confinano a nord e sud con altra proprietà, ad est con corridoio condominiale, ad ovest con la corte comune.

Dati Catastali:

- abitazione distinta al N.C.E.U. al **foglio 104 p.lla 636 sub 6**, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38, via Foligno n. 15, piano T-3-4;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al **foglio 104 p.lla 636 sub 11**, categoria C/6, consistenza 16 mq, rendita € 52.89, via Foligno n. 15, piano T

I dati catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. *(allegato n. 2)*

Risposta al quesito n. 1/b

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune sono posti direttamente su via Foligno.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso la scala condominiale.

L'accesso al garage e al fondaco avviene direttamente dalla corte esterna o attraverso il corridoio condominiale.

Risposta al quesito n. 1/c

Le parti comuni sono: la corte esterna che circonda il fabbricato su tutti i lati, la scala condominiale ed il locale caldaia posto al piano terra. (*allegato n. 2*)

I millesimi generali di proprietà sono € 279,98, come indicato nella documentazione fornita in sede di sopralluogo. (*allegato n. 3*)

Risposta al quesito n. 1/d

L'importo delle spese annue ordinarie, secondo quanto comunicato dall'amm.re del condominio dott. Dino Carli, sono pari ad € 1.112,62 circa. Risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, relative alle unità oggetto di valutazione, pari ad € 2.229,85. Non risultano deliberate spese straordinarie. (*allegato n. 3*)

Risposta al quesito n. 1/e

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona denominata "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia" normata dall'art. 48 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del comune di Ascoli Piceno. (*allegato n. 4*)

Risposta al quesito n. 1/f

L'immobile risulta intestato catastalmente al debitore esecutato che risulta coniugato in regime di separazione dei beni. (*allegato n. 5*)

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso il comune di Ascoli Piceno (AP), sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi: (*allegato n. 4*)

- **Licenza di costruzione 562/VI** del 30 luglio 1968, relativa alla costruzione dell'intera palazzina;
- **Licenza di costruzione 275/69** del 17 luglio 1969 in variante alla licenza n 562/VI del 30 luglio 1968, relativa alla costruzione dell'intera palazzina;
- **D.I.A.E. prot. 36428/2007** per Intervento di manutenzione straordinaria delle parti comuni del fabbricato.

Dai rilievi effettuati emergono difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato negli elaborati di stato riformato allegati alla Licenza di costruzione 275/69. (*allegato n. 4*)

- 1) al piano terzo, demolizione del tramezzo di separazione tra la cucina e la zona pranzo realizzando così un unico vano anziché due;
- 2) ampliamento del vano ripostiglio esistente tra il disimpegno della zona giorno e quello della zona notte e trasformazione dello stesso in un bagno.

Riguardo le difformità di cui al punto 1) e 2) esse potranno essere sanate in seguito alla richiesta di Permesso di costruire in sanatoria (o titolo equipollente) e pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore ad € 1.000,00 sostenendo le necessarie spese tecniche per la redazione del titolo abilitativo edilizio, oltre alle spese per diritti di segreteria relativi al titolo edilizio e alle conseguenti variazioni catastali.

3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano locati in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01.02.2023, registrato il 14.02.2023 al numero 000490-serie 3T. Il contratto è stato stipulato per la durata di anni n. 4 a partire dal giorno 01.02.2023 con un canone annuo di locazione pari ad € 4.800,00. (*allegato n. 5*)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno è emerso quanto segue: (*allegato n.6*)

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risultano vincoli storico - artistici di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a carico dell'acquirente con una spesa presumibile pari ad € 600,00:

- ISCRIZIONE del 30/05/1999 Registro particolare 910 Registro Generale 3946
Pubblico Ufficiale: SILENZI GIORGIO - Repertorio 15664 del 29/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO F
- ISCRIZIONE del 24/11/2010 Registro particolare 2018 Registro Generale 9569
Pubblico Ufficiale: DE MARTINO ALBERTO - Repertorio 108024 /300010del 9/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 20/12/2022 Registro particolare 8775 Registro Generale 11601
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno - Repertorio 1615 del
29/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni, di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono state oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti del settore. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

Livello	Destinazione	mq lordi	€/mq	Valore €
Piano terzo	Abitazione	145	1.300,00	188.500,00
Piano terzo	Terrazzi	38	325,00	12.350,00
Piano 4° sottotetto	Soffitta	120	390,00	46.800,00
Piano terra	Fondaco	6	650,00	3.900,00
Piano terra	Garage	19	910,00	17.290,00

TOTALE

€ 268.840,00

Al valore così determinato si applicano le seguenti correzioni:

- a) 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 spese condominiali insolute:
in base a calcoli effettuati separatamente si decurterà il **11 %** del valore totale;
- b) Abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:
considerata l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione dell'immobile si decurterà il **2%** del valore totale;
- c) Abbattimento per lo stato di possesso:
considerato che l'immobile risulta locato con scadenza del contratto al 2027, si applicherà un abbattimento del **20%** del valore totale;
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:
considerando che si dovrà presentare una richiesta di sanatoria per regolarizzare le difformità urbanistiche, sostenendo le necessarie spese tecniche per la redazione del titolo abilitativo edilizio, oltre alle spese per sanzioni, diritti di segreteria e per le conseguenti variazioni catastali e che si dovranno sostenere le spese per eliminare tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti; in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà il **2%** del valore totale;
- e) Abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:
non è stata rilevata la presenza di rifiuti da bonificare per cui non si applica alcun abbattimento;
- f) Abbattimento per altri oneri e pesi: non sono stati riscontrati altri oneri e pesi.

Valore stimato	€	268.840,00
abbattimenti -35%	€	- 90.094,00
Valore dei beni oggetto di stima	€	174.746,00

Valore a cifra tonda € 174.700,00 (euro centosettantaquattromilasettecento/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà di 2 (due) unità immobiliari, un'abitazione con garage, ubicate nel Comune di Ascoli Piceno. così identificate all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno.

- **Abitazione: foglio 104 p.lla 636 sub 6**, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita € 702,38, via Foligno n. 15, piano T-3-4;
- **Garage: foglio 104 p.lla 636 sub 11**, categoria C/6, consistenza 16 mq, rendita € 52.89, via Foligno n. 15, piano T;

L'immobile si trova nel quartiere Luciani, nella zona sud della città, zona residenziale, in cui oltre all'edilizia abitativa sono presenti e consolidati diversi esercizi commerciali, servizi di quartiere come scuole, chiese, negozi, oltre ad un presidio medico ospedaliero, la Clinica villa San Marco. Nelle immediate vicinanze si trova anche il campo di atletica leggera, la piscina e due delle palestre comunali più ampie.

Via Foligno è orientata in direzione est – ovest, l'edificio nel quale sono ricompresi gli immobili oggetto di pignoramento ha il lato più lungo orientato in direzione nord – sud. La pendenza di via Foligno decresce da ovest verso est, pertanto gli ingressi pedonali alle corti di pertinenza dell'edificio sono caratterizzati da diverse quote altimetriche, di conseguenza l'accesso alla corte ovest dell'edificio è quasi complanare a via Foligno, mentre quello alla corte est avviene attraverso una scala di n. 3 alzate.

L'ingresso comune dell'edificio è situato sulla corte est ed introduce agli spazi condominiali che conducono, attraverso la scala, ai piani superiori. Dall'atrio al piano terra è possibile raggiungere la pertinenza dell'abitazione costituita dal fondaco che, a sua volta, è in comunicazione con il relativo garage.

L'edificio è costituito da n. 4 piani fuori terra: piano terra destinato a fondaci e garage, piano primo, secondo e terzo destinati alle abitazioni, piano quarto sottotetto destinato a superfici accessorie delle singole unità immobiliari. Il collegamento tra i piani è assicurato dalla sola scala condominiale in quanto non è presente ascensore. L'edificio mostra struttura portante in cemento armato impostata su travi e pilastri, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio forato, copertura a falde inclinate costituite da solette in c.a.. All'esterno l'edificio mostra la parte basamentale, che identifica il piano terra, con gli elementi strutturali verticali a vista, e le pareti rivestite da lastre di travertino di formato rettangolare allungato, mentre gli altri livelli mostrano alternativamente porzioni intonacate e tinteggiate e porzioni rivestite con mattoni. I terrazzi hanno parapetti metallici di colore bianco. Gli infissi dei piani abitativi sono in legno e vetro di color legno e sono dotati di avvolgibile. Gli infissi del piano terra, costituiti da finestre rettangolari, più sviluppate in larghezza che in altezza, e dalle aperture dei garage, sono in ferro e quelli dei garage sono costituiti da serrande metalliche avvolgibili.

L'abitazione si trova al terzo piano ed ha una pertinenza al piano terra, costituita da un ripostiglio, ed una pertinenza al piano quarto sottotetto, costituita da superfici accessorie. Il ripostiglio al piano terra è accessibile dal vano scala condominiale attraverso un corridoio comune ed è in diretta comunicazione con il garage individuato dalla sub 11, appartenente allo stesso proprietario. Le superfici accessorie ubicate al piano quarto sottotetto sono raggiungibili attraverso la scala condominiale.

L'appartamento è costituito da ingresso – disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno di servizio, al soggiorno ed alla zona notte. Attraverso il secondo disimpegno della zona notte si accede alle tre camere da letto ed al bagno principale. Tutti i vani dell'appartamento hanno pavimento costituito dai noti "marmettoni", ad eccezione della cucina e dei bagni che hanno pavimenti e rivestimenti costituiti da piastrelle di ceramica di piccolo e medio formato. Il bagno di servizio ha le pareti rivestite fino all'altezza di 2 m, è dotato di lavabo, vaso igienico con cassetta di scarico a zaino e di bidet. Il bagno principale ha le pareti rivestite per un'altezza di poco superiore ai 2 m ed è

dotato di box doccia oltre agli altri sanitari. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, due di esse, quella della cucina e quella del soggiorno, hanno l'anta a vetro. Tre lati dell'appartamento, est, ovest e sud hanno balconi che si estendono per quasi tutta la lunghezza del fronte dell'unità immobiliare. Finestre e porte – finestre sono dotate di soglie e contro-soglie in pietra naturale. I pavimenti dei terrazzi sono costituiti da piastrelle di ceramica di piccolo formato di colore chiaro sui lati di bordo sono posate copertine in travertino. Gli impianti sono costituiti da: impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro – termo – sanitario, costituito da caldaia alimentata a gas metano ubicata al piano quarto sottotetto di pertinenza della presente unità immobiliare con corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio; nei bagni sono installati radiatori a rastrelliera di colore bianco. Tutti i vani hanno altezza pari a 3,00 ml ad eccezione del disimpegno della zona notte che ha un controsoffitto sul quale sono stati installati ed incassati faretti. Tutti gli ambienti sono dotati di opportune superfici finestrate che garantiscono aereazione ed illuminazione per il rispetto dei requisiti igienico - sanitari. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione.

La superficie destinata a ripostiglio ed ubicata al piano quarto sottotetto è raggiungibile dal vano scala condominiale ed è costituita da un primo locale ripostiglio nel quale è installata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento sottostante, da un secondo locale ripostiglio nel quale è stato realizzato un camino, ed un terzo locale ripostiglio. Si tratta di ambienti con altezza variabile, la massima misura pari ml 2,57 e la min. ml 0.68. Il primo ripostiglio è dotato di punto di erogazione dell'acqua potabile in cui è stato installato un lavabo in cemento. In questi ambienti è presente impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile.

Il piccolo ripostiglio di pertinenza posto piano terra è comunicante con il garage identificato dalla sub 11 ed ha altezza pari a m 2,56. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la porta di accesso dal corridoio condominiale è di metallo, il pavimento è costituito da getto di cemento.

Il garage si trova al piano terra dello stabile ed ha accesso carrabile dall'esterno attraverso la corte comune, raggiungibile da via Foligno, e accesso pedonale attraverso il locale destinato a fondaco di pertinenza dell'abitazione. L'accesso al garage avviene dall'esterno attraverso apertura individuata dalla relativa serranda metallica avvolgibile ubicata sul fronte ovest; il pavimento è costituito da getto di cemento lasciato al grezzo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile, dalle placche che individuano i gli interruttori di accensione e spegnimento delle lampade appare piuttosto datato. Il garage è dotato di punto di erogazione dell'acqua potabile in corrispondenza del lavabo in cemento esistente. Oltre alla porta d'ingresso il garage è dotato di finestra con infisso in ferro con apertura a vasistass. L'altezza utile netta del garage è pari a m 2,56. Il garage versa in buono stato di manutenzione.

Valore a cifra tonda € 174.700,00 (euro centosettantaquattromilasettecento/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine e di n. 8 allegati e resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti se richiesti.

Ascoli Piceno 12/02/2024

Il C.T.U.
Arch. Gianluca Baroni

ELENCO ALLEGATI

- 1 Verbale di sopralluogo – Ricevuta comunicazione inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale
- 3 Bilancio consuntivo del condominio
4. Stralcio di pianificazione vigente - Titoli abilitativi edilizi
- 5 Documentazione ritirata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ascoli Piceno – Contratto di locazione
- 6 Documentazione ritirata presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno
- 7 Planimetrie degli immobili e Documentazione fotografica
- 8 Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle parti