

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. n. 12/2022

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

e, per essa, la mandataria:

XXX

DEBITORE:

XXX

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO:

5 maggio 2023

RELAZIONE PERITALE

ROBERTO FULGENZI GEOMETRA

RF **G**

STUDIO TECNICO in via ROMA, 54
63075 - ACQUAVIVA PICENA (AP)
codice fiscale: FLG RRT 64504 H7695
partita IVA: 02115140440
telefono e fax: 0735.365519
portatile: 347.6434923
e-mail: robertofulgenzi@tiscali.it
PEC: roberto.fulgenzi@geopec.it

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
geom. Roberto Fulgenzi

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. ROBERTO FULGENZI, nato a San Benedetto del Tronto il 4.11.1964 con studio in Acquaviva Picena (AP), via Roma n. 54, C.F.: FLGRRT64S04H769S – P.IVA: 02115140440, regolarmente iscritto all’Albo dei Geometri di Ascoli Piceno con il n. 788 ed all’albo dei consulenti tecnici d’ufficio presso il Tribunale di Ascoli Piceno, ad evasione dell’incarico conferitogli dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Ascoli Piceno, dott.ssa Simona D’Ottavi, a seguito della nomina del 2.01.2023 nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 12/2022 R.G.E., ha prestato il giuramento di rito nei modi e nei tempi richiesti. Contestualmente al decreto di nomina, il Giudice ha sottoposto al sottoscritto tecnico i seguenti

2. 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) 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 e gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l’immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. Civ.;

2. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile.

Acquisisca il Certificato di Destinazione Urbanistica ove ricorra il caso previsto dall’art.30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l’eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 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 di 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 (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 inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell’acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell’acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5. Stima dell’immobile.

Determini il valore commerciale dell’immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l’abbattimento forfetario 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.

3. OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto dal Giudice con comunicazione a mezzo PEC del 3 gennaio 2023, lo scrivente CTU, effettuava il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, C.P.C., depositati presso il Tribunale di Ascoli Piceno; in conseguenza di ciò procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando visure aggiornate del bene oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Successivamente, in data 9/03/2023 con distinte comunicazioni tramite PEC, al debitore esecutato (PEC inviata all'avv.to XXX), al creditore procedente (PEC inviata all'avv.to XXX) ed al Custode nominato dal Giudice, dott.ssa Katia D'Ercole (*cfr.: doc. allegato n. 1 – PEC inviate il 9.03.2023*), il sottoscritto CTU fissava un sopralluogo per il giorno 20 marzo 2023 alle ore 10:00 per prendere visione degli immobili oggetto di stima. Con comunicazione a mezzo PEC, pervenuta al CTU in data 13.03.2023, il dott. XXX nella sua qualità di gestore della crisi nominato dall'OCC Commercialisti Regione Marche in favore della Signora XXX, informa sia il CTU sia il Custode Giudiziario, chiedendo di menzionare quanto appresso, circa la volontà da parte della Signora XXX di presentare a breve ricorso per l'apertura della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato disciplinata dall'art. 268 e seguenti del codice della crisi d'impresa e d'insolvenza (*cfr.: doc. allegato n. 2 – PEC pervenuta il 13.03.2023; nomina ed accettazione del dott. XXX*). Nei termini fissati, il CTU si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Monteprandone, in via Tevere n. 3. Al sopralluogo, effettuato dal sottoscritto CTU congiuntamente con il custode giudiziario, dott.ssa Katia D'Ercole, era presente il debitore esecutato assistito dal proprio legale, avv.to XXX; si è proceduto, sulla scorta delle planimetrie catastali in possesso, alla ricognizione degli immobili, costituiti da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, un locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada e da un posto auto scoperto posto all'esterno del maggior fabbricato residenziale cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, eseguendo il rilievo planimetrico degli immobili oltre ad un esaustivo rilievo fotografico (*cfr.: doc. allegato n. 12 – documentazione fotografica*) per confrontare la rispondenza con la documentazione catastale, progettuale e dei titoli abilitativi, in possesso del sottoscritto, che ne hanno legittimato l'edificazione, redigendo il relativo verbale (*cfr.: doc. allegato n. 3 – verbale di sopralluogo*). Il tutto per l'accertamento dello stato dei luoghi, la verifica della consistenza e delle caratteristiche dei beni pignorati, redigendo apposite planimetrie (*cfr.: doc. allegato n. 4 – planimetrie da rilievo*). A seguito dei rilievi e delle verifiche eseguite e dopo lo studio del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto CTU ha valutato, come da disposizioni del Giudice, l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; da detta valutazione è scaturito che non è opportuno ipotizzare la vendita frazionata dell'immobile pignorato in quanto la concreta commerciabilità dell'abitazione è strettamente legata alla presenza del locale di pertinenza ad uso magazzino, sebbene avente accesso autonomo, nonché al posto auto di pertinenza. A parere del sottoscritto la vendita frazionata, pur essendo tecnicamente e legalmente fattibile, sarebbe antieconomica in quanto si svaluterebbe l'intero immobile pignorato. Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, fatte le dovute indagini ed accertato la conformità dei dati riportati nel pignoramento alla descrizione attuale del bene che ne consentono l'esatta identificazione, tenuto altresì conto dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto tecnico è in grado di riferire con la seguente

RELAZIONE PERITALE

4. RISPOSTA AL QUESITO N.1: identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Il pignoramento riguarda i diritti di piena ed intera proprietà vantati, al momento degli atti di pignoramento, dalla sig.ra XXX sul compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione posto al piano primo, da un locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada, nonché dal posto auto scoperto posto all'esterno del maggior fabbricato residenziale cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, ubicato nel territorio del Comune di Montepandone (AP), in via Tevere n. 3, con relative quote proporzionali sulle parti comuni, così come descritto nell'atto di pignoramento del 17.01.2022 rep. n. 123 (Tribunale di Ascoli Piceno) trascritto il 10/02/2022 al n. 1057/799 di formalità e precisamente:

A) **Appartamento** ad uso civile abitazione, posto al piano primo della scala "C", censito al Catasto Fabbricati di Montepandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 90 m² di cui totale escluse aree scoperte 85 m², rendita catastale € 336,99

L'abitazione in analisi ha vista libera sui lati sud, est e nord, è posta all'ultimo livello di piano, al di sotto delle falde del tetto di copertura, e si compone di: ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, in unico ambiente, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed altrettanti balconi a livello; altezza utile interna, diversa nei vari locali di cui si compone, con una minima altezza pari a 2,68 mt ed una massima altezza di 4,08 mt, in corrispondenza della linea di colmo del tetto di copertura. L'abitazione presenta finiture di buona qualità: tramezzature interne in laterizi forati intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che sono con piastrelle quadrate in grès porcellanato; rivestimento dei bagni con tessere di mosaico in monocottura; rivestimento dell'angolo cottura con piastrelle rettangolari in monocottura; porte interne in legno tamburato con laccatura di colore bianco; infissi esterni in legno con vetrocamera muniti di persiane ad ante in alluminio di colore "verde bottiglia"; portone d'ingresso blindato con pannelli di finitura in legno laccato; bagni completi di sanitari in vitreous china, corredati da rubinetteria corrente; impianti tecnologici esistenti di tipo autonomo, eseguiti sottotraccia e regolarmente funzionanti: impianto elettrico che serve tutti gli ambienti dell'appartamento; idrico (acqua potabile diretta) e fognario; impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con generatore di calore alimentato a gas metano cittadino posto nella parete esterna in corrispondenza del balcone nord; gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in acciaio (zona giorno e termo-arredo nei bagni) ed in ghisa (camere da letto e bagni) del tipo tradizionale. L'appartamento è servito da regolare impianto idrico-fognario condominiale, risulta regolarmente allacciata alla rete elettrica nazionale ed è provvista di impianto video-citofonico con apri portone automatico e tv con antenna centralizzata.

Apprezamenti generali: trattasi di una unità abitativa avente una normale distribuzione planimetrica interna, ben curata nei dettagli (bagni con radiatori in ghisa integrati da termo-arredo in acciaio) e nella scelta degli elementi di finitura (parquet di rovere, mosaici e piastrelle in grès porcellanato di buona qualità). Nel complesso l'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti. Alla data di stesura della presente perizia non necessita di particolari opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

B) **Locale di deposito e/o magazzino**, posto al piano primo sottostrada della scala "C", di pertinenza del suddetto appartamento, censito al Catasto Fabbricati di Montepandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale complessiva 17 m², rendita catastale € 21,69

L'unità immobiliare, composta da un unico ambiente avente un'altezza utile interna pari a mt 2,73, presenta: pavimento in calcestruzzo armato con finitura al quarzo di colore giallo ocra, pareti intonacate e tinteggiate, infisso della finestra in metallo, porta d'ingresso in legno tamburato laccato, impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili (solo impianto elettrico).

Apprezamenti generali: trattasi di una unità immobiliare con finiture di tipo comune, in ottime condizioni di conservazione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti. Alla data di stesura della presente perizia non necessita di particolari opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

C) **Posto auto scoperto** posto all'esterno del fabbricato, collocato in continuità con altri posti auto, catastalmente al piano primo sottostrada, di pertinenza del suddetto appartamento, censito al Catasto Fabbricati di Monteprandone – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno come segue:

- *foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale complessiva 12 m², rendita catastale € 11,16*

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa, fa parte di un maggior fabbricato residenziale costituito in condominio, denominato “condominio Mediterraneo” - scala “C”, ubicato nella zona periferica est dell'abitato di Monteprandone, in posizione angolare tra le vie urbane denominate via Piave e via Tevere, a circa km. 1 (uno) dal centro storico comunale. L'edificio in cui sono allocati gli immobili pignorati è di recente costruzione essendo stato realizzato nella seconda metà degli anni duemila con tecnica costruttiva tipica: struttura portante mista a telai con pilastri verticali e travi orizzontali di collegamento in calcestruzzo armato, disposti a maglia regolare; solai in latero-cemento, gettato in opera, tetto di copertura a falde inclinate, poste nella direzione nord-sud; muratura perimetrale in laterizio coibentate del tipo a “cassa vuota”, in parte intonacata e tinteggiata (colorazione giallo ocra) ed in parte con paramento esterno in mattoncino lavorato a “faccia vista” Il fabbricato si presenta in buone condizioni di stabilità non avendo il sottoscritto tecnico riscontrato sulle strutture portanti dello stesso, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, lesioni o indicazioni di anormali assestamenti o movimenti. Impianti esistenti: rete elettrica e telefonica, acqua potabile consortile, fognatura; gas-metano di città. Per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, il fabbricato risulta essere “servito” ed allacciato alla linea elettrica pubblica, a quella telefonica, a quella dell'acquedotto pubblico, e alla rete pubblica d'adduzione del gas metano. Gli scarichi delle acque reflue; che siano questi quelli delle acque nere, sia quelli delle acque saponose, o delle acque meteoriche, confluiscono in pubblica fognatura.

Ulteriori informazioni. Il fabbricato principale, dal gradevole aspetto architettonico, è ubicato nel centro abitato di Monteprandone, nella zona est del territorio comunale, su di un'area interamente urbanizzata con presenza di alcune aree libere edificabili, ed è pertanto munito di tutti i servizi quali utenza elettrica, idrica, gas-metano, strade, rete fognante, telefonica, regolarmente funzionanti. Le costruzioni esistenti nella zona hanno una destinazione prevalentemente residenziale; presenza di uffici pubblici (banche, scuole, posta), fermata dei mezzi di trasporto, chiese e luoghi di culto nel raggio massimo di 1000 metri. Pertanto il grado di commerciabilità, soprattutto per l'ubicazione, appare essere buono.

Per la verifica e la completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferito all'intero fabbricato cui gli immobili pignorati fanno parte, oltre alle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente procedura (*cf. doc. allegato n. 5*).

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

SUPERFICIE:

La superficie e l'altezza degli ambienti dell'appartamento, del locale di deposito e/o magazzino di pertinenza e del posto auto scoperto di pertinenza (cfr.: doc. allegato n. 4 – planimetrie da rilievo) è la seguente:

APPARTAMENTO ad uso civile abitazione (foglio 8, particella 618, sub 55)				
Destinazione	livello di piano	altezza del piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
ingresso	primo	min. mt 2,84 max mt 3,65	mq 5,40	mq 85,47
soggiorno-pranzo	primo	min. mt 2,87 max mt 4,08	mq 20,18	
angolo cottura	primo	min. mt 2,68 max mt 2,91	mq 5,25	
disimpegno	primo	min. mt 3,69 max mt 4,08	mq 4,68	
camera 1	primo	min. mt 2,84 max mt 3,65	mq 12,55	
camera 2	primo	min. mt 2,84 max mt 3,65	mq 13,70	
bagno 1	primo	min. mt 3,62 max mt 4,06	mq 4,20	
bagno 2	primo	min. mt 3,66 max mt 4,06	mq 4,60	
balcone sud	primo		mq 6,48	mq 16,00
balcone nord	primo		mq 9,52	

LOCALE di DEPOSITO e/o MAGAZZINO (foglio 8, particella 618, sub 46)				
Destinazione	livello di piano	altezza del piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
ripostiglio	primo sottostrada	mt 2,73	mq 14,31	mq 16,59

POSTO AUTO SCOPERTO (foglio 8, particella 618, sub 42)				
Destinazione	livello di piano	altezza del piano	Superficie Netta	Superficie Lorda
posto auto	primo sottostrada		mq 12,00	mq 12,00

CONFINI:

- quanto all'appartamento descritto alla precedente lettera A), nel suo insieme, confina a nord con la corte esclusiva dell'unità sub 49; ad est con la corte esclusiva dell'unità sub 49 e la corte esclusiva dell'unità sub 52; a sud con la corte esclusiva dell'unità sub 52; ad ovest la scala comune (sub 36) e l'unità sub 51; salvo altri.
- quanto al locale di deposito e/o magazzino descritto alla precedente lettera B), nel suo insieme, confina a nord con l'unità sub 47; ad est con la scala comune (sub 36); a sud con il terrapieno; ad ovest con l'unità sub 47; salvo altri.

- quanto al posto auto scoperto descritto alla precedente lettera C), nel suo insieme, confina a nord con il posto auto sub 41; ad est con via Tevere; a sud con il posto auto sub 43; ad ovest con la corte esclusiva dell'unità sub 49; salvo altri.

CATASTO:

Al Catasto Fabbricati di Montepiccolo – Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Ascoli Piceno, gli immobili pignorati sono attualmente così riportati (*cfr.: doc. allegato n. 6 – visura catastale*):

- foglio 8, particella **618**, sub **55** di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 90 m² di cui totale escluse aree scoperte 85 m², rendita catastale € 336,99
- foglio 8, particella **618**, sub **46** di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale complessiva 17 m², rendita catastale € 21,69
- foglio 8, particella **618**, sub **42** di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale complessiva 12 m², rendita catastale € 11,16

Come risulta da:

- COSTITUZIONE del 18/01/2007 Pratica n. AP0011653 (n. 93.1/2007), in atti dal 18/01/2007;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2007 Pratica n. AP0271934 (n. 8300.1/2007), in atti dal 20/09/2007;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2022 Pratiche nn. AP0045518 (n. 45518.1/2022) - AP0045577 (n. 45577.1/2022) - AP0045585 (n. 45585.1/2022) in atti dal 08/04/2022

Intestazione catastale:

- *XXX nata a San Benedetto del Tronto (AP) il XXX – XXX - proprietà per 1/1;*

I dati catastali (*cfr.: doc. allegati n. 5 e 6*), corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 17.01.2022.

1.b) *indicazione degli accessi*

All'appartamento, identificato con il sub 55, ed al locale di deposito e/o magazzino, identificato con il sub 46, si accede, tramite gli spazi comuni (sub 36: vialetto di accesso e scala), direttamente dal civico 3 di via Tevere, mentre al posto auto scoperto, identificato con il sub 42, si accede direttamente da via Tevere.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa (appartamento, identificato con il sub 55, locale di deposito e/o magazzino, identificato con il sub 46, posto auto scoperto, identificato con il sub 42), fa parte di un maggior fabbricato residenziale costituito in condominio, denominato “condominio Mediterraneo” – scala “C”, il cui Regolamento di Condominio, si trova depositato nel verbale a rogito del notaio Francesco Barmann, già di San Benedetto del Tronto, del 16 febbraio 2007 repertorio n. 82858/24585, trascritto ad Ascoli Piceno in data 21 febbraio 2007 al n. 1362 di formalità. Le proprietà comuni comprendono, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio per Legge o per destinazione considerate comuni ed indivisibili, anche le seguenti pertinenze di uso comune, desunte dall'elaborato planimetrico ed esplicitate dall'elenco subalterni (*cfr.: doc. allegato n. 5 – documentazione catastale*):

- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DELLA SCALA C (SUB. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55) VIALETTO D'ACCESSO, NICCHIA CONTATORI, SCALE, DISIMPEGNO, CORTE in angolo tra via Piave e via Tevere, CORTE in angolo tra via Tevere ed il vialetto d'accesso, LOCALE CONTATORI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

Le quote millesimali riferite all'unità abitativa eseguita (sub 55) risultano essere pari a 133,09/1000 (spese generali di proprietà edificio scala "C"); 254,66/1000 (manutenzione e ricostruzione scala "C"); 47,30/1000 (spese generali di proprietà sull'intero complesso immobiliare). Le quote millesimali riferite al locale di deposito e/o magazzino eseguita (sub 46) risultano essere pari a 7,15/1000 (spese generali di proprietà edificio scala "C"); 4,73/1000 (manutenzione e ricostruzione scala); 2,55/1000 (spese generali di proprietà sull'intero complesso immobiliare). Dal prospetto delle tabelle millesimali (cfr.: doc. allegato n. 7 – prospetto tabelle millesimali condominio "Mediterraneo") non risultano quote millesimali riferite al posto auto scoperto eseguita (sub 42).

1.d) *indicazione dell'importo annuo delle spese fisse e 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*

Il maggior fabbricato residenziale, cui il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza estimativa fa parte, come riferito in precedenza, è costituito in condominio, denominato "condominio Mediterraneo" – Cod. Fisc.: 91030290448 – ed è amministrato dalla XXX con sede a XXX, via XXX, nella persona del dott. XXX, il quale ha provveduto ad inoltrarmi in data 4/04/2023 gli estratti relativi alla posizione della debitrice eseguita, la quale seppur abbia provveduto saltuariamente ad effettuare parziali versamenti, ha maturato delle insolvenze per € 3.080,58 (tremilaottanta/58); nei suddetti estratti si evince anche l'importo annuo delle spese fisse, gestione e manutenzione che, per l'anno 2023, ammonta complessivamente ad € 460,48 (quattrocentosessanta/48). Per quanto riguardano le spese condominiali straordinarie, nell'assemblea ordinaria del 12.03.2021 è stato deliberato, per ogni appartamento, l'importo di € 200,00 (duecento/00), oltre ad oneri di legge, per l'incarico professionale relativo allo studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o di riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico ai sensi dell'art. 119 del decreto legge n. 34/2020 "decreto rilancio" convertito dalla legge n. 77/2020. Detto importo, alla data della presente, non è stato ancora richiesto dai tecnici incaricati (cfr.: doc. allegato n. 8: bilancio consuntivo esercizio ordinario 2021-2022 – bilancio preventivo esercizio ordinario 2022-2023 – delibera del 12.03.2021).

1.e) *indicazione della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'area ove si colloca il fabbricato plurifamiliare di tipo condominiale, che include al suo interno le unità immobiliari pignorate, si "classifica" da un punto di vista urbanistico, come un'area urbana/urbanizzata, facente parte del centro abitato del paese di Montepandone capoluogo. Per la suddetta area, il vigente Piano Regolatore Generale del predetto Comune prevede l'utilizzo di tipo residenziale: "parti in evoluzione – tessuto prevalentemente residenziale a media densità", normato dall'art. 65 del R.E.C. (cfr.: doc. allegato n. 9 – stralcio P.R.G. vigente). Non trattandosi, quindi, i beni immobili pignorati, di un "semplice" terreno iscritto al Catasto Terreni, il sottoscritto non ha provveduto all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Montepandone.

1.f) *indicazione se il debitore eseguita 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.*

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile dei Comuni di San Benedetto del Tronto (luogo di nascita dell'esecutata), Ascoli Piceno (luogo in cui l'esecutata ha contratto

matrimonio) e Montepandone (luogo dell'attuale residenza), per la signora XXX (debitrice esecutata), con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data 1.07.2003, registrato in pari data al n. 1053/03, risulta essere stata omologata la separazione consensuale con il coniuge XXX nato ad Ascoli Piceno l'XXX (cfr.: doc. allegato n. 10: certificati anagrafici/stato civile/estratti). L'esecutata ha acquistato, in regime di separazione legale dei beni, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in forza all'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto, in data 17.12.2009 rep. n. 4331/2987 (Trascrizione del 21/12/2009 al n. 6962 di formalità).

Il compendio immobiliare pignorato (appartamento, identificato con il sub 55, locale di deposito e/o magazzino, identificato con il sub 46, posto auto scoperto, identificato con il sub 42), non risulta facente parte di un fondo patrimoniale.

5. RISPOSTA AL QUESITO N.2: situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile

Il sottoscritto, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Montepandone, ha potuto verificare che, in riferimento alle unità immobiliari pignorate facenti parte della palazzina condominiale ad uso residenziale ubicata in via Tevere n. 3, sono state rilasciate in maniera cronologicamente progressiva, i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 94/2004 del 17.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 4/2007 del 13.02.2007 (variante al P. di C. n. 94/2004)

Successivamente, in data 15.02.2007 ed acquisita al protocollo del Comune di Montepandone con il n. 3169, è stata presentata ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 così come modificato dal D.lgs n. 301/2002, la richiesta di agibilità per l'intera palazzina condominiale completa di tutta la documentazione essenziale (collaudo statico, planimetrie catastali, dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici).

Per l'appartamento pignorato (sub 55), dalla debitrice esecutata è stata presentata, ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, in data 24.01.2013, acquisita al protocollo del Comune di Montepandone con il n. 1887, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. - per l'installazione a protezione del balcone nord di una pensilina con struttura portante e minuta in legno. L'installazione del suddetto manufatto non è mai stata eseguita.

Per il rifacimento della pavimentazione del camminamento comune di accesso alle scale "A" e "B" della palazzina condominiale è stata presentata in data 23.11.2016, acquisita al protocollo del Comune di Montepandone con il n. 26933, la CILA per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera "a" ed "e-bis" del DPR n. 380/2001.

Non sono stati realizzati altri interventi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti abilitativi oppure tali da richiedere la presentazione di domande, richieste, denunce o segnalazioni. Al sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati progettuali di riferimento per cui il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è pienamente **legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico**, ai sensi dell'art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico sull'Edilizia DPR 380 del 2001.

6. RISPOSTA AL QUESITO N.3: stato di possesso

Al sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra XXX (debitrice esecutata) unitamente, ai propri figli XXX e XXX (cfr.: doc. allegato n. 10: certificati anagrafici/stato civile/estratti).

7. RISPOSTA AL QUESITO N.4: vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi delle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale ventennale redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano, di Corleone, rispettivamente in data 18/02/2022 ed in data 14.03.2022 nonché dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, con **aggiornamento al 4/04/2023** (cfr.: doc. allegato n. 11 – ispezioni ipotecarie), è scaturito che gli immobili pignorati sono pervenuti alla signora XXX (debitrice esecutata) con il seguente atto di trasferimento:

- **Trascr. n. 6962 R.P. del 21/12/2009**

Atto di compravendita a rogito del notaio Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto, in data 17.12.2009 rep. n. 4331/2987, a favore di XXX per l'intera proprietà, in regime di separazione legale dei beni, contro l'Impresa XXX con sede a San Benedetto del Tronto cod. fisc.: XXX.

Nota:

- gli immobili pignorati fanno parte della maggior palazzina condominiale edificata su area già distinta al Catasto Terreni di Montepandone con il foglio 8 particella 531 e particella 549 (ora particella 618 in quanto soppressa a seguito di accatastamento) pervenuta all'Impresa XXX con sede a San Benedetto del Tronto per atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Barmann, già di San Benedetto del Tronto, del 9.11.2004 rep. n. 75930/21525, trascritto il 15.11.2004 al nn. 11276/6658, per l'intera proprietà, da XXX con sede a Montepandone cod. fisc.: 00978750446;
- alla XXX srl con sede a Montepandone, l'area identificata con il foglio 8 particella 531 al Catasto Terreni di Montepandone è pervenuta per l'intera proprietà con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Barmann, già di San Benedetto del Tronto, del 9.11.2004 rep. n. 75928/21524, trascritto il 15.11.2004 al nn. 11275/6657, dai sig.ri XXX, XXX, XXX e XXX. L'area identificata con il foglio 8 particella 549 al Catasto Terreni di Montepandone è pervenuta per l'intera proprietà alla XXX con sede a Montepandone con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Barmann, già di San Benedetto del Tronto, del 7.10.2004 rep. n. 75594/21389, trascritto il 12.10.2004 al nn. 10055/5917, da XXX con sede a Montepandone;
- ai sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX e XXX, l'area identificata con il foglio 8 particella 531 (già particella 139) al Catasto Terreni di Montepandone è pervenuta per l'intera proprietà con successione in morte di XXX, apertasi in data 2.01.1975 e trascritta l'1.10.1975 al nn. 3753/2895, devoluta per legge. Risulta trascritta in data 1.03.2022 al nn. 1715/1300 l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla stipula dell'atto del notaio Francesco Barmann del 9.11.2004 rep. n. 75928/21524;
- alla XXX con sede a Montepandone l'area identificata con il foglio 8 particella 549 al Catasto Terreni di Montepandone è pervenuta, fra maggior consistenza, per l'intera proprietà, per atto di fusione a rogito del notaio Francesco Barmann, già di San Benedetto del Tronto, del 13.12.2000 rep. n. 61035, trascritto il 29.12.2000 al nn. 9064/6231.

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile in esame:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale:* inesistenti
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* inesistenti

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:* inesistenti
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici:*
I diritti sui beni della debitrice pignorati all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* inesistenti
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* inesistenti

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Dall'analisi delle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale ventennale redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano, di Corleone, rispettivamente in data 18/02/2022 ed in data 14.03.2022 nonché dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, con **aggiornamento al 4/04/2023** (cfr.: doc. allegato n. 11 – ispezioni ipotecarie), esistono trascrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente per un costo previsto pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00) circa, comprensivo dei diritti, spese ipotecarie ed onorari. Si elencano di seguito le trascrizioni da cancellare:

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente):
 - 1) **Iscr. n. 2432 R.P. del 21/12/2009:** Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo ipotecario a rogito del notaio D'Andrea Maria Elisa, di San Benedetto del Tronto, del 17.12.2009 rep. n. 4332/2988 a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA SpA, contro XXX – Capitale: € 160.000,00 – Ipoteca € 320.000,00 – durata: anni 30 – immobili gravati:
Comune di Montepandone
 - foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani;
 - foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq;
 - foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq
 - 2) **Iscr. n. 804 R.P. del 22/07/2019:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.04.2016 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno rep. n. 859 a favore di IFIS NPL SpA con sede a Venezia, contro XXX – Capitale: € 7.924,60 – Ipoteca € 8.610,10 – immobili gravati:
Comune di Montepandone
 - foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani;
 - foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq;
 - foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente):
 1. **Trascr. n. 799 R.P. del 10/02/2022:** Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 25/01/2022 rep. n. 123, a favore di SIRIO NPL srl con sede a Conegliano (TV), contro XXX – immobili gravati:
Comune di Montepandone
 - foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani;
 - foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq;
 - foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq
- Difformità catastali (a spese della procedura): inesistenti

8. RISPOSTA AL QUESITO N.5: stima dell'immobile.

Lo scrivente CTU, in ossequio al “Protocollo d’intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari” sottoscritto in data 21/11/2014, ha adottato criteri analitici e di confronto, basandosi su quanto stabilito dagli standard IVS (International Valuation Standards) ed utilizzando come procedimento di stima il metodo comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili quanto più possibile simili a quello oggetto di stima, indicando il valore di mercato degli immobili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il sottoscritto, dopo una accurata verifica del recente mercato tramite la Banca del Dato Immobiliare (progetto promosso dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno) ha acquisito i dati di tre comparabili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell’immobile da stimare. Lo scrivente CTU, sulla base dell’esperienza maturata in oltre trent’anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell’estimo ritiene che i dati dei tre comparabili di cui appresso siano attendibili e sufficienti per il calcolo del valore comparativo; a tal proposito precisa che i comparabili utilizzati per la stima sono i seguenti:

- Comparabile A - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone con foglio 8 particella 618 sub 28 (appartamento) e foglio 8 particella 618 sub 7 (posto auto scoperto), compravenduto in data 25/08/2021 con atto Notaio Dott.ssa Novella Calvelli, al prezzo di €. 85.000,00;
- Comparabile B - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone con foglio 8 particella 646 sub 19 (appartamento) e foglio 8 particella 646 sub 30 (garage), compravenduto in data 5/11/2020 con atto Notaio Dott.ssa Alessandra De Berardinis, al prezzo di €. 202.000,00.
- Comparabile C - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montepandone con foglio 8 particella 626 sub 3 (appartamento) e foglio 8 particella 626 sub 14 (garage), compravenduto in data 23/05/2022 con atto Notaio Dott.ssa Alessandra De Berardinis, al prezzo di €. 150.000,00.

Per la stima del presente compendio immobiliare si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico determinando, attraverso un’attenta indagine di mercato, il valore medio unitario (prezzo in euro al metro quadrato) di beni con caratteristiche quanto più simili. Le caratteristiche utilizzate per la redazione della stima sono, oltre alle superfici commerciali (a tal proposito si precisa che le superfici del compendio immobiliare da stimare derivano da rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente CTU in sede di sopralluogo mentre le superfici dei tre comparabili “A”, “B” e “C” sono state desunte dalle visure catastali), la data, il livello di piano, la presenza di garage, magazzino e posto auto, il numero di servizi igienici, l’esposizione, lo stato di manutenzione ed il taglio dimensionale. La documentazione utilizzata per redigere la presente valutazione, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, il sottoscritto ha proceduto al calcolo della *superficie convenzionale* dell’intero compendio immobiliare, conformemente a quanto riportato dal DPR 138/98 - all. C e dalla Norma UNI 15733, tenendo in debito conto anche degli attuali usi, ragguagliando le superfici rilevate con i seguenti *coefficienti di omogeneizzazione*:

- 100 % Superficie coperta calpestabile appartamento;
- 40 % Superficie vani accessori (locali di deposito e/o magazzini – cantine);
- 50 % Superficie balconi e terrazzi scoperti;

- 30 % Superficie posto auto scoperto.

La *superficie convenzionale* viene quindi determinata secondo quanto riportato nella sottostante tabella

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con PERTINENZE ANNESSE (locale di deposito e/o magazzino – posto auto scoperto): identificativi catastali: foglio 8 , particella 618 , sub 55 - sub 46 - sub 42				
Destinazione	livello di piano	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Convenzionale
locali abitativi	primo	mq 85,47	100 %	mq 85,47
balconi	primo	mq 16,00	50 %	mq 8,00
ripostiglio	primo sottostrada	mq 16,59	40 %	mq 6,64
posto auto	primo sottostrada	mq 12,00	30 %	mq 3,60
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				mq 103,71

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti attraverso il reperimento di recenti atti di compravendita di immobili comparabili in quanto siti nella stessa zona e della stessa tipologia nonché tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quello in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche; riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo; tenuto conto dei costi di costruzione e/o di ristrutturazione degli immobili di simili caratteristiche nella zona, della consistenza, dell'esposizione particolarmente panoramica, della qualità buona delle finiture, dell'incidenza degli accessori comuni (vialetto d'ingresso, disimpegni, ecc.); in considerazione che il fabbricato principale, cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte, è stato costruito in epoca recente e di quant'altro possa comunque influire nel giudizio di stima, si è giunti a determinare il valore unitario di riferimento

che è pari a 1.450,00 €/mq

Quindi, nota la superficie convenzionale del compendio immobiliare e desunto il valore unitario di riferimento, si perviene al seguente

VALORE STIMATO:

Superficie mq 103,71 x €/mq 1.450,00 = € 150.379,50

Il valore del compendio immobiliare pignorato, costituito da un appartamento per abitazione posto al piano primo, da un locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada, nonché dal posto auto scoperto, ubicato a Montepandone (AP), in via Tevere n. 3 è pertanto in cifra tonda pari a:

150.000,00 (centocinquantamila/00) euro

Correttivi (a detrarre):

- (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 10% € 15.000,00

(b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	€.	<i>nullo</i>
(c) abbattimento per lo stato di possesso	5% €.	7.500,00
(d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazioni iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, insolvenze spese condominiali riferite all'ultimo biennio, spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora richieste)	€.	4.780,58
(e) abbattimento per bonifica da rifiuti	€.	<i>nullo</i>
(f) abbattimento per altri oneri o pesi regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica	€.	<i>nullo</i>
VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO		€. <u>122.719,42</u>
per arrotondamento (euro centoventitremila/00)		€. <u>123.000,00</u>

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Compendio immobiliare costituito da un appartamento per abitazione posto al piano primo, da un locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada, nonché dal posto auto scoperto, ubicato a Monteprandone (AP), in via Tevere n. 3

Accesso.

Al compendio immobiliare si accede direttamente da via Tevere n. 3.

Confini.

- quanto all'appartamento posto al piano primo, nel suo insieme, confina a nord con la corte esclusiva dell'unità sub 49; ad est con la corte esclusiva dell'unità sub 49 e la corte esclusiva dell'unità sub 52; a sud con la corte esclusiva dell'unità sub 52; ad ovest la scala comune (sub 36) e l'unità sub 51; salvo altri.
- quanto al locale di deposito e/o magazzino posto al piano primo sottostrada, nel suo insieme, confina a nord con l'unità sub 47; ad est con la scala comune (sub 36); a sud con il terrapieno; ad ovest con l'unità sub 47; salvo altri.
- quanto al posto auto scoperto posto catastalmente al piano primo sottostrada, nel suo insieme, confina a nord con il posto auto sub 41; ad est con via Tevere; a sud con il posto auto sub 43; ad ovest con la corte esclusiva dell'unità sub 49; salvo altri.

Identificazione catastale.

Il compendio immobiliare e così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone:

- foglio 8, particella 618, sub 55 di categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale complessiva 90 m² di cui totale escluse aree scoperte 85 m², rendita catastale € 336,99
- foglio 8, particella 618, sub 46 di categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale complessiva 17 m², rendita catastale € 21,69
- foglio 8, particella 618, sub 42 di categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale complessiva 12 m², rendita catastale € 11,16

Intestazione catastale:

- XXX nata a San Benedetto del Tronto (AP) il XXX – XXX - proprietà per 1/1;

9. CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

Acquaviva Picena, 5 aprile 2023

Con ossequio
Il tecnico incaricato C.T.U.
geom. ROBERTO FULGENZI

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1:** PEC inviate il 9.03.2023 per inizio operazioni peritali
- **ALLEGATO 2:** PEC pervenuta il 13.03.2023: comunicazione procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato; nomina ed accettazione del dott. XXX
- **ALLEGATO 3:** verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO 4:** elaborati CTU (planimetrie da rilievo)
- **ALLEGATO 5:** documentazione catastale (estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali)
- **ALLEGATO 6:** documentazione catastale (visura catastale)
- **ALLEGATO 7:** prospetto tabelle millesimali condominio "Mediterraneo"
- **ALLEGATO 8:** bilancio consuntivo esercizio ordinario 2021-2022 – bilancio preventivo esercizio ordinario 2022-2023 – delibera del 12.03.2021
- **ALLEGATO 9:** documentazione urbanistica - stralcio P.R.G. vigente
- **ALLEGATO 10:** certificati anagrafici/stato civile/estratti.
- **ALLEGATO 11:** ispezioni ipotecarie
- **ALLEGATO 12:** elaborati CTU (documentazione fotografica).