

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento
R.G. n. 10/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI
*(L'immobile è individuato e distinto come al relativo Lotto di cui alla Consulenza
Tecnica d'Ufficio relativa al Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE
Tribunale di Ascoli Piceno R.G. n. 190/2013 già in deposito).*

Relazione Peritale relativa a

6° LOTTO F – via delle Zeppelle 126 (sub 11)

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al 6° LOTTO F:

Allegato G2: Allegato Comune ai lotti 6°F e 7°G

e

Allegato 1-F: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-F: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-F: Documentazione fotografica.

Ascoli Piceno 20 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel
6° LOTTO F– via delle Zeppelle 126 (sub 11)**

PREMESSA

Ricevuta formale comunicazione della nomina a procedere alla attività di Perizia degli immobili compresi nel Procedimento per la composizione della crisi da sovraindebitamento R.G. 10/2020, lo scrivente ha sviluppato le necessarie attività e viene ora a produrre la presente Perizia relativa a ciascuno degli immobili compresi nella procedura 10/2020.

Per la revisione attualizzata della completa Perizia del predetto immobile si è proceduto in data 28 luglio 2023 ad un completo sopralluogo dell'immobile in esame e del fabbricato nel quale esso è compreso.

Per tale immobile sub 11 infatti, appartamento al primo piano, la visita anche all'interno è stata completata in data 28 luglio 2023, alla presenza di familiare e grazie alla cortese disponibilità dell'occupante del sub 12, figlio della proprietaria, che occupa l'attiguo appartamento sub 12 in virtù di comodato autorizzato come si dirà nella relativa Perizia.

In data 15 giugno 2023 si è proceduto ad un esame, previa richiesta di accesso agli Atti avanzata al Comune di Ascoli Piceno, di tutti i precedenti atti autorizzativi ai fini di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In data 16/06/2023 si è proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile, seguita da una seconda ispezione ipotecaria in data 15 settembre 2023 con riferimento all'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo (G2) e inoltre, sempre il 16 giugn, si è proceduto alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile e successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, in data 28/07/2023, previa la necessaria prenotazione, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle

planimetrie catastali aggiornate, riportate nel relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto.

Si è dovuto procedere ad una rivisitazione ed approfondito esame della nuova situazione del mercato immobiliare che si è venuto a creare nella città di Ascoli Piceno, prendendo atto dell'effetto non trascurabile prodotto dai finanziamenti per la cosiddetta ricostruzione post-sismica (lavori che hanno consentito di risanare, forse insieme ai cosiddetti danni del terremoto, anche i degradi a cui erano giunti molti edifici magari per lunghissima assenza di ogni manutenzione) e dai finanziamenti ottenuti con i cosiddetti bonus, fino a quello che va e/o andava addirittura oltre il 100%. Per tali effetti si è infatti verificato un non trascurabile abbassamento dell'interesse di mercato verso quegli immobili che non si sono potuti avvantaggiare di tali fortune. Non trascurabile altresì la difficoltà che si potrebbe incontrare per portare l'immobile in esame ad una migliore classe energetica, parametro sempre più importante nel mercato edilizio.

Per l'immobile in esame si è verificato un degrado modesto delle finiture anche a causa del suo inutilizzo ma il bagno appare ben rifatto nei sanitari e rivestimenti.

Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel 6° LOTTO F – via delle Zeppelle 126 (sub 11)

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE oggetto della presente Perizia e della VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 A – Generalità sull'immobile

Il presente 6° LOTTO F–via delle Zeppelle 126 (sub 11) - è relativo alla piena proprietà di un Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 di Ascoli Piceno, piano primo, distinto al F. 71 part. 264 sub 5 cat. A/2 classe 2, vani 4, superficie catastale mq 68, superficie escluse aree scoperte mq 66 RC € 237,57; (in precedenza piano terra-primo e distinto al F. 71 part. 264 sub 5 cat. A/2 classe 2, vani 4, superficie catastale mq 75, superficie escluse aree scoperte mq 73 RC € 237,57).

3

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE in esame

Lotto F – via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 11

L'unità in esecuzione è composta da un **appartamento** di civile abitazione al **piano primo** del fabbricato civico 126 di via delle Zeppelle. L'appartamento che si sviluppa, nell'attuale ricomposizione catastale, al solo piano primo, comprende un disimpegno di ingresso, una camera, il wc, la cucina ed il soggiorno dai quali si accede al balcone che affaccia su via delle Zeppelle. Le finiture interne sono di normale livello ma ormai risultano invecchiate: i pavimenti sono costituiti da mattonelle di graniglia e in ceramica, con rivestimenti in ceramica nel bagno ed in cucina; le porte sono in legno verniciato, le finestre in legno con serrandine anch'esse in legno; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas installata in cucina e radiatori in acciaio. Il bagno è completo ed è apparso alla visita del luglio 2023 rinnovato nei sanitari e nei rivestimenti interni, oggetto quindi di un buon rifacimento successivo al 2016.

Il fabbricato ha portone d'ingresso in legno ed è dotato di impianto citofonico e l'alloggio che si sviluppa al piano primo è servito da comoda scala condominiale con pavimentazione in pietra e corrimano in ferro verniciato.

La porta di accesso all'appartamento è in legno a due ante asimmetriche.

Al piano primo la stanza soggiorno oltre ad avere una portafinestra verso sud che dà accesso al balcone ha pure una finestra sulla parete ovest, non riportata nemmeno nella planimetria catastale precedente all'ultima variazione catastale ma che appare di originaria costruzione e quindi regolare.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che l'edificio in cui è compreso l'appartamento, è di remota costruzione ben anteriore al 1967!

Da un esame dei documenti presenti presso il Comune e che lo scrivente ha richiesto e ottenuto di poter esaminare per verificare il "precedente edilizio" si è potuto verificare che per tale unità è stata presentata una richiesta di verifica della conformità edilizio – urbanistica a seguito della quale il Tecnico Comunale incaricato ha risposto che l'unità in esame è da considerarsi

regolare essendo “conforme alla destinazione d’uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie”. Si allega copia del predetto documento.

Le finiture dell’appartamento sono da considerarsi ordinarie e di normale livello e la loro migliore descrizione è nella documentazione fotografica allegata. Esternamente la muratura del fabbricato è intonacata e le finestre in legno sono complete di serrandine; buona è la visuale dalle finestre sia verso il retrostante colle che verso sud anche se la presenza di una strada di traffico potrebbe disturbare per rumore e inquinamento.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

L’immobile (in ZONA già con Destinazione Urbanistica CONSERVAZIONE EDILIZIA - art. 47 NTA) di fatto si trova in una prossima periferia e ciò costituisce una caratteristica assai importante e abbastanza valorizzante dell’immobile stesso.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell’immobile –

Lotto F - via delle Zeppelle n. 126 piano terra-primo, F. 71 part. 264 sub 11

In sede di visita di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità dell’unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed a quella riscontrabile nei documenti di cui al precedente Edilizio esaminato e che conclude con quanto riportata a firma del Tecnico del Comune con cui si può concordare per l’unità compresa nel presente Lotto F.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un’idea del grado e livello delle finiture e, insieme alle planimetrie, della consistenza del bene.

Il fabbricato in cui è compreso l’appartamento si presenta a tre piani oltre il piano terra, con struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

L’appartamento che ha una consistenza commerciale intorno a circa **68 mq** lordi (compresi i 4 mq circa di balcone ragguagliato al 50%) e netti 55 mq circa (compresa anche la superficie del balcone).

Esso è costituito da disimpegno-ingresso, soggiorno, cucina, una camera e un bagno.

Gli affacci dei vani sono su via delle Zeppelle e lateralmente verso ovest su cortile condominiale, con ottime visuali.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di allaccio alla rete gas ed è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico sotto traccia di tipo tradizionale; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia a gas murale e corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio.

La consistenza dell'immobile in esame si desume, come detto, dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto rielaborata in scala 1:100 allegata alla presente relazione; Dalle misurazione effettuate risulta, con tollerabile approssimazione, che la sua superficie lorda residenziale è pari a **circa 68 mq** (e tale può considerarsi anche la sua consistenza commerciale).

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento ora distinto con la part. 264 sub 11 del foglio 71) al piano primo è libero a sud ovest e nord confina a est con appartamento sub 12 (stessa proprietà), vano scale condominiale, salvo altri.

L'immobile è compreso nel fabbricato il cui Condominio risulta amministrato oggi da URBEM srl del dott. Riccardo Uriani.

Su formale richiesta dello scrivente, l'Amministratore del condominio, dopo cortese anticipazione telefonica in data 24 luglio 2023, ha trasmesso in data 30 agosto 2023 una email con la documentazione che si allega e che prevede per l'immobile in esame e tutto il fabbricato di via delle Zeppelle, la volontà del Condominio di attivare i lavori beneficianti del superbonus 110%.

Tale intervento se riuscirà positivamente a giungere alla conclusione produrrà ovviamente un significativo incremento del valore della unità in esame come pure di tutte le altre unità, valori che dovranno essere rivisti in rialzo.

Unitamente al verbale dell'assemblea condominiale da cui si evince quanto sopra l'Amministratore ha fornito altresì gli importi dovuti, come quote condominiali, e non pagati per tale immobile da cui non risultano debiti. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia ammontano alla data di Perizia a zero.

E' in corso il tentativo di attivare l'esecuzione di opere beneficianti del contributo superbonus 110%.

La destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di appartamento di civile abitazione ed è questa la destinazione che appare di utilizzo nel passato. La consistenza reale dell'immobile corrisponde a quella catastale attuale. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene risultano elencate nelle visure ipotecarie allegate con riferimento ad attuale e precedente proprietario.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che la costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento è ben antecedente al 1967;

Da un esame dei documenti presenti presso il Comune e che lo scrivente ha richiesto e ottenuto di poter esaminare per verificare il "precedente edilizio" si è potuto verificare che per tale unità è stata presentata una richiesta di verifica della conformità edilizio – urbanistica a seguito della quale il Tecnico Comunale incaricato ha risposto che l'unità in esame è da considerarsi regolare essendo "conforme alla destinazione d'uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie". Si allega copia del predetto documento.

Per l'unità in studio è stata presentata poi una **CILA prot. n. 1 del 2/1/2017** per una variazione senza opere che ha escluso dall'unità un accessorio al piano terra che è stato assegnato alla nuova unità subalterno 12 (di cui al 7° Lotto G della presente Procedura).

Si concorda che il bene compreso nel presente Lotto F può considerarsi urbanisticamente regolare.

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Lotto F – via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto Fabbricati del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue:

Intestati:

con piena proprietà per l'intero.

Lotto F comprende la piena proprietà di un Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 piano primo, distinto al F. 71 part. 264 **sub 11** cat. A/2 classe 2, vani 4, superficie catastale mq 68, superficie escluse aree scoperte mq 66, RC € 237,57.

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16/6/2023 ed in data 15/9/2023 risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di Procedimento 10/2020 che sono riportate nelle visure allegare con riferimento all' immobile ed all' attuale e precedente proprietario.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO F:

Lotto F - Via delle Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 11

Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da contro, inerente l' esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante anche il bene in esame.

Trascrizione **Formalità n. 2916 del 22-05-2004**, decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di contro riguardante anche il bene in esame

A margine di detto sequestro risulta **ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013** per far risultare la **sentenza di condanna esecutiva**.

Successive Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegare.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

L' appartamento si sviluppa al piano primo del fabbricato di via delle Zeppelle civico 126; la situazione urbanistica dell' immobile, di costruzione remota ben anteriore al 1967, è di fatto da considerare perfettamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico; l' esame dei documenti presenti presso il Comune e che lo scrivente ha richiesto e ottenuto di poter esaminare per verificare il "precedente edilizio" si è potuto verificare che per tale unità è stata già presentata una richiesta di verifica della conformità edilizio – urbanistica a seguito della quale il Tecnico Comunale incaricato ha risposto che l' unità in esame è da considerarsi

regolare essendo “conforme alla destinazione d’uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie”. Si allega copia del predetto documento.

Si ritiene di concordare con tale parere per l’appartamento in esame nel presente Lotto F (appartamento sub 11).

Per l’unità in studio è stata presentata poi una **CILA prot. n. 1 del 2/1/2017** per una variazione senza opere che ha escluso dall’unità un accessorio al piano terra che è stato unito alla nuova unità subalterno 12 (di cui al 7° Lotto G della presente Procedura).

Si concorda che il bene compreso nel presente Lotto F può considerarsi urbanisticamente regolare.

Si segnala ancora che per l’area giardino e le zone condominiali risulta presentata – dalle ricerche effettuate del Precedente Edilizio – una DIA prot. 20309 del 11/04/2008 per Manutenzione straordinaria e opere di sistemazione parcheggio condominiale che ha interessato la proprietà già, marginalmente l’unità già sub 5 e la sub 6 e l’area giardino già particella 56.

3) STATO di POSSESSO

Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

L’immobile al momento della visita è stato trovato libero e non utilizzato; l’occupante del sub 12 ha cortesemente consentito l’accesso; esso pertanto può ritenersi nella disponibilità della Procedura.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni tutte riportate nel relativo allegato, con riferimento sia al precedente proprietario che all’attuale proprietaria a cui l’immobile è giunto per successione trascritta in data 06/11/2020 R.P. 5560 R.G. 7495.

Inoltre in ordine all’esistenza sul bene in esame di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano sul bene pignorato vincoli ed oneri di natura condominiale per rate condominiali scadute e non pagate;
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle riportate nella ispezione ipotecaria allegata alla presente relazione;
- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Circa l'esistenza sul bene di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della Procedura ma con spese a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene il PIGNORAMENTO di cui alla procedura esecutiva 190/2013.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo nella giusta considerazione la ridotta superficie dell'appartamento per cui i valori unitari in generale vedono un aumento rispetto ai valori medi più probabili in generale nella zona per tipologie simili.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2022 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare

attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Si è ritenuto di non trascurare il sensibile calo delle valutazioni di immobili, come quello in esame, dovuto a due fatti concomitanti nella città di Ascoli Piceno e cioè: il mancato beneficio (almeno per ora) di cosiddetti BONUS ed il mancato beneficio di sovvenzioni per riparazioni dei danni genericamente dovuti o riconducibili in qualche modo al SISMA.

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,5%.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo qualificano come abitabile ma meritevole almeno di un rinnovamento delle finiture interne, della sua ubicazione in una zona di immediata periferia), per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente Esperto ritiene possa considerarsi congruo, con sufficiente attendibilità, un prezzo medio riferito all'unità di superficie residenziale lorda pari a circa 1.300 €/mq tenuto conto della ridotta superficie dell'alloggio, mancanza di accessori e della quota di modesta corte esterna al fabbricato, comune alle unità comprese nella particella 264, destinabile ad area parcheggio. Per l'appartamento in esame con superficie lorda abitabile e commerciale prossima a circa 68 mq si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (68 x 1.300) in cifra tonda di: **€ 88.400 euro.**

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,5 %.

-Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione, di superficie equivalente per tale scopo pari quasi a circa 70 quadrati, con affitto mensile (70x5,5) di 375 euro (calcolabile con il dato unitario di 5,5 €/mq.mese, ricavato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare tenendo conto della superficie dell'alloggio e del grado di finiture) stimato quindi prossimo a (12 x 375 €/mensili): € 4.500,00

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%)	- € 4.500 x 20% = € 900,00
manutenzione, assicurazione, quote sfitti, amministrazione (circa 5%)	- € 4.500 x 5% = € 225,00
Totale detrazioni	€ 1.125,00
- rendita netta annua	3.375,00
Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%	
€ 3.375 : (3,50 x 100) =	€ 96.400.

Il più probabile valore teorico di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse, $V_m = €(88.400 + 96.400) / 2$, pari in cifra tonda ad **€ 90.000** (euro novantamila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 12%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 3%;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%
RESTANDO PERO' LE SPESE DI CANCELAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.
- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- f) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia 0%.
- g) Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** ($€ 90.000 - € 90.000 \times 0,15$) = (€ 76.500) in cifra tonda **€ 75.000 (euro settantacinquemila).**

6° Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano terra-primo, F. 71 part. 264 sub 11

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene avente un valore di stima pari ad € 90.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 75.000.

Valore di stima del bene: € 90.000 (euro novantacinquemila).

Valore di stima per la vendita: € 75.000 (euro settantacinquemila)

Lotto F via delle Zeppelle n. 126 piano primo, F. 71 part. 264 sub 11

“Diritti di piena proprietà di:

Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 piano primo, distinto al F. 71 part. 264 sub 11 cat. A/2 classe 2, vani 4, superficie catastale mq 75, superficie escluse aree scoperte mq 73 RC € 237,57.

L'appartamento al piano primo consiste di disimpegno di ingresso, soggiorno e cucina con balcone, una camera ed un bagno.

Confini: l'appartamento al piano primo libero su tre lati confina a est con vano scale condominiale e appartamento stessa proprietà (sub 12), salvo altri.

Valore di stima per la vendita: € 75.000 (euro settantacinquemila)”

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 20 settembre 2023

Il Tecnico
(Ing. Alberto Canestrini)

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al LOTTO F:

Allegato 1-F: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-F: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-F: Documentazione fotografica Sono alla RELAZIONE RELATIVA al LOTTO G:

Allegato G 2: Allegato Comune ai lotti 6°F e 7°G.

Ascoli Piceno, 20 settembre 2023

Il Tecnico
(Ing. Alberto Canestrini)