

**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 al  
10° LOTTO L – via Asiago n. 2, F. 70 part. 443 sub 51**

**ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al 10° LOTTO L**

Allegato 1-L: Visure e documentazione catastale;

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

Allegato 3-L: Documentazione fotografica;

Allegato 4-L: Tabella valori Osservatorio Immobiliare (Campo Parignano – Centro Storico)

Allegato 5-L: Visure Ipotecarie per immobili attuali e di provenienza;

Allegato 6-L: Contratto di Locazione registrato del sub 51 part. 443 F. 70;

Allegato 7-L Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 10 ottobre

Il Tecnico

Ing. Alberto Canestrini

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel  
10° LOTTO L – via Asiago n. 2, F. 70 part. 443 sub 51**

**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 14 febbraio 2023 ad un completo sopralluogo del fabbricato nel quale è compreso l'immobile in esame.*

*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 22 settembre 2023 con riferimento all'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo.*

*In data 16/06/2023 si è proceduto inoltre 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*

2

*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 fortunatamente non si è verificato degrado delle finiture, per assenza di quella piccola manutenzione garantita nel caso di utilizzo, essendo infatti occupato sulla base di contratto registrato ed utilizzato per attività ludoculturale.*

### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO di Perizia e di VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **1 A – Generalità sull'immobile**

**La Perizia di cui al presente 10° LOTTO L–via Asiago n. 2, F. 70 part. 443 sub 51**

- è relativo alla piena proprietà di un Appartamento sito in via Asiago n. 2 al piano terrazionato, distinto ora al F. 70 part. 443 sub 51 cat, A/2 classe 4 vani 6,5 superf. catast. 142 mq, rendita € 537,12, a seguito di variazione per cambio destinazione del 21/09/2016, (in precedenza distinto con il sub 5 cat. A/10 classe 2, vani 5, superficie catastale mq 142, RC € 1.433,17).

Tale bene è intestato per la piena proprietà a .....

#### **1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**10° Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

L'unità in esecuzione è composta da un appartamento di civile abitazione al piano terrazionato del fabbricato sito in via Asiago n. 2 e distinto ora catastalmente al F. 70 part. 443 sub 51 cat, A/2 classe 4 vani 6,5 superf. catast. 142 mq, rendita € 537,12, e con tale identificativo e tale classificazione è distinto a seguito della presentazione di una denuncia di variazione per cambio destinazione da Ufficio ad Appartamento da parte del proprietario in data 21/09/2016;

variazione che ha fatto seguito alla esecuzione di un intervento edilizio comunicato al Comune di Ascoli Piceno con CILA prot. 64310 del 16/9/2016; (in precedenza l'unità era distinta con il sub 5, cat. A/10 classe 2, vani 5, superficie catastale mq 142, RC € 1.433,17).

L'appartamento, a cui si accede attraverso portoncino tipo blindato, consiste di un ampio locale di ingresso, destinato a soggiorno con angolo cottura, ma oggi destinata a Sala per attività ludoculturale tipo danza dall'occupante, un disimpegno da cui si accede ad una stanza, ad un ampio ripostiglio e ad un secondo disimpegno da cui si accede alla seconda stanza-camera ed al bagno; nel fabbricato civico 2 si accede attraverso un portone in vetro metallo senza necessità di entrare nel complesso parcheggio-giardino condominiale.

Oggi l'unità è utilizzata come Scuola di Danza e quindi le stanze sono utilizzate in coerenza con tale destinazione.

Internamente l'appartamento appare ben rifinito nelle pareti; il pavimento della zona ingresso soggiorno appare di originaria posa, con piastrelle di materiale sintetico-composito apparentemente tipo linoleum; sono in materiale ceramico nelle camere e nel bagno (completo di sanitari ed accessori e con pareti rivestite con mattonelle ceramiche); gli infissi esterni sono in metallo con serrandine avvolgibili e le porte interne sono in legno verniciato; l'unità è dotata di impianti citofonico, elettrico e idrico di tipo tradizionale sottotraccia; è dotato pure di impianto di gas e di impianto termico autonomo con caldaia a gas e corpi radianti in ghisa. Le finiture possono considerarsi di normale qualità.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che l'appartamento in esame è compreso nel fabbricato E del complesso Alesi (Amedeo) di via Asiago.

Il fabbricato è stato realizzato in base a Licenza di Costruzione n. 104 del 10/05/1967 e Variante n. 480 del 30 novembre 1967 a cui ha fatto seguito la Licenza n. 543/68 del 9/10/1968.

Recentemente – in data 16/9/2016 – è stata presentata al Comune di Ascoli Piceno la Comunicazione di intervento edilizio, con CILA prot. 64310 del 16/9/2016, per cambio di destinazione da ufficio ad appartamento.

L'unità può pertanto considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

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

L'immobile urbanisticamente ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (art. 48 NTA); di fatto è nella periferia più prossima al Centro Storico e ciò costituisce una caratteristica assai importante e abbastanza valorizzante dell'immobile stesso.

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

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile pignorato –

**Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

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 (in particolare la CILA del settembre 2016) con una evidente diversa destinazione degli ambienti e dell'unità nel suo complesso rispetto a quanto denunciato negli atti, sia al Comune come pure al Catasto: cambio di destinazione avvenuto di fatto e senza opere particolari.

(Si allegano le planimetrie della unità estratta dai documenti di cui al precedente edilizio, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente dopo sopralluogo). Vale pertanto quanto già riportato sulla sostanziale regolarità urbanistico-edilizia.

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 quattro piani in elevazione, oltre il piano terra ed il piano sotterraneo primo; la struttura portante del fabbricato è costituita pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento con tamponamenti in laterizi forati e intonacati. La consistenza commerciale dell'appartamento (di consistenza e superficie catastale di mq 142), è desumibile dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto, rielaborata in scala 1:100 e allegata alla presente relazione, e risulta ben approssimabile a circa **140 mq**, per una opportuna modesta riduzione delle superfici occupate dalle murature di confine.

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento distinto con la part. 443 sub 51 del foglio 70), libero su due lati, confina con androne del vano scale condominiale, proprietà Alesi, salvo altri.

L'immobile è compreso nel fabbricato in cui risulta attivato un formale condominio amministrato da Studio Ubaldi Andrea.

Dopo formali e reiterate richieste dello scrivente, l'Amministratore del condominio, con propria mail del 27 settembre 2023, che si allega in copia, ha fornito le seguenti notizie per l'unità in esame, Appartamento fg.70 part.443 sub 51: Spese ordinarie anno 2023 € 570,03; Spese straordinarie 2023, già scadute € 261,65; Spese scadute e non pagate nei due anni precedenti € 1279,70.

L'Amministratore ha altresì comunicato che non sono stati deliberati lavori rientranti nel c.d. Superbonus 110% né ci sono pratiche di riparazioni post-sisma per la palazzina in cui è ubicato l'immobile in esame.

La destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale - lettera e) del quesito - è **ora** quella di appartamento anche se al momento della visita in data 14 febbraio 2023 risultava di fatto utilizzato come Scuola di Danza da **ASSOCIAZIONE di Promozione Sociale GENERAZIONE Fly**, come modificata da Associazione Culturale FLY Communications.

La consistenza reale dell'immobile corrisponde a quella catastale. 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 tutte elencate: nel relativo allegato, e nel paragrafo 1-D della presente Relazione relativa al bene di interesse.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che l'appartamento in esame è compreso nel fabbricato E del complesso Alesi (Amedeo) di via Asiago, il quale fabbricato E è stato realizzato in base a Licenza di Costruzione n. 104 del 10/05/1967 e Variante n. 480 del 30 novembre 1967 a cui ha fatto seguito la Licenza n. 543/68 del 9/10/1968.

Recentemente – in data 16/9/2016 – è stata presentata al Comune di Ascoli Piceno la Comunicazione di intervento edilizio, con CILA prot. 64310 del 16/9/2016, per cambio di destinazione da ufficio ad **appartamento**.

(Si allegano le planimetrie della unità estratta dai documenti di cui al precedente edilizio, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente dopo sopralluogo). Vale pertanto quanto già riportato sulla sostanziale regolarità urbanistico-edilizia.

### **1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

#### **10° Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

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

#### **Intestati:**

..... proprietaria, con piena proprietà per l'intero.

**Lotto L** comprende la piena proprietà di: Appartamento sito in via Asiago piano terra, distinto al F. 70 part. 443 sub 51 cat, A/2 classe 4 vani 6,5 superf. catast. 142 mq, Tot. escluse aree scoperte mq 142, rendita € 537,12, a seguito di variazione per cambio destinazione del 21/09/2016 da A/10 ad A/2 (in precedenza individuato dal sub 5 cat. A/10 classe 2, vani 5, superficie catastale mq 142, RC € 1.433,17).

### **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 22/9/2023 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 L:

#### **Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da ..... contro ....., inerente l'esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante i seguenti beni immobili siti in Ascoli Piceno: **Tutti i beni oggetto di esecuzione esclusi i terreni siti al foglio 76 di Ascoli Piceno.**

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 i seguenti beni immobili siti in Ascoli Piceno: **Tutti i beni oggetto di esecuzione.**

7

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 allegate.

## **2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

### **Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

L'appartamento in esame è compreso nel fabbricato E del complesso Alesi (Amedeo) di via Asiago. Il fabbricato è stato realizzato in base a Licenza di Costruzione n. 104 del 10/05/1967 e Variante n. 480 del 30 novembre 1967 a cui ha fatto seguito la Licenza n. 543/68 del 9/10/1968.

Recentemente è stata presentata dal proprietario per l'unità in esame una CILA prot. 64310 del 16/9/2016 per cambio destinazione da ufficio ad appartamento e a tale comunicazione hanno fatto seguito le opere e la successiva Denuncia di variazione di Destinazione al Catasto con passaggio dell'unità da A/10 ad A/2 e con attribuzione di nuovo subalterno identificativo da sub 5 a **sub 51**.

La situazione dell'unità che lo scrivente ha potuto visitare dopo il citato intervento risulta conforme a quanto dichiarato con la citata CILA.

La situazione urbanistica dell'immobile può ritenersi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

## **3) STATO di POSSESSO**

### **10°Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

L'immobile al momento della visita in data 14 febbraio 2023 è stato trovato nella disponibilità dell'**AFFITTUARIO** in virtù di contratto d'affitto (che si allega) registrato ad Ascoli Piceno il 29 maggio 2017 serie 3T numero 1411. Nella visita lo scrivente è stato accompagnato dai signori Curatori.

## **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**



Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni già indicate tutte nello specifico allegato e nel paragrafo 1D.

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato 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 (salvo le modeste spese in scadenza già indicate);
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 1D della presente relazione e relativi allegati;
- 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 pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene del debitore pignorato il PIGNORAMENTO di cui alla Procedura 190-2013.

## **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

### **Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

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 i 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,

9

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.

Inoltre si è verificata una sensibile diminuzione delle richieste immobiliari in generale a seguito anche di una crisi economica che influenza, al ribasso ed in maniera sempre più evidente, anche le valutazioni di immobili come quello in studio.

Non è più trascurabile inoltre la difficoltà che un immobile presenta ad essere portato ad un buon livello di classificazione Energetica.

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 che potrebbe richiedere interventi di rinnovamento magari marginali anche senza particolari necessità di interventi importanti, delle finiture interne ed esterne, della sua ubicazione in una zona quasi centrale, dell'esistenza di un significativo parcheggio -giardino condominiale che, anche in mancanza di una specifica disciplina, contribuisce alla valorizzazione del bene in esame), 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, almeno pari a circa 1.650 euro/mq.

Per l'unità in esame, con superficie lorda commerciale di circa 140 mq si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (140 x 1.650) in cifra tonda di: **€ 231.000 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 3,00 %.

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

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione, di superficie abitabile equivalente per

tale scopo pari a circa 140 quadrati, (140x5) per un affitto mensile di 700 euro (calcolabile con il dato unitario di 5 €/mq x mese, ricavato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare tenendo conto della superficie dell'unità alloggio e del grado di finiture, per un affitto annuo stimato quindi prossimo almeno a (12 x 700 €/mensili): € 8.400

(L'attuale contratto stipulato nel 2017 prevede un canone mensile di euro 600)

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%) - € 8.400 x 20% = € 1.680,00

manutenzione, assicurazione, quote

sfitti, amministrazione (circa 5%) - € 8.400 x 5% = € 420,00

Totale detrazioni € 2.100,00

- rendita netta annua 6.300,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,00%

€ 6.300: (3,00% x 100) = € **210.000**.

Il più probabile valore teorico di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse,  $V_m = € (231.000 + 210.000) / 2 = 220.500$ , pari in cifra tonda ad € **220.000** (euro duecentoventimila).

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 10%;

b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 2%;

c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 2%;

d) per i vincoli e gli oneri 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 CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

e) per oneri di natura condominiale per modeste spese condominiali scadute e non pagate: 0%;

f) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;

11

g) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia 0%.

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** (€ 220.000 - € 220.000 x 0,14) = (€ 189.200) in cifra tonda **€ 190.000 (euro centonovantamila)**.

### **10° Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

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 € 220.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 190.000.

Valore di stima del bene: € 220.000 (euro duecentoventimila).

**Valore di stima per la vendita: € 190.000 (euro centonovantamila)**

### **10° Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 51.**

**“Diritti di piena proprietà di:** Appartamento sito in via Asiago n. 2 e distinto ora catastalmente al F. 70 part. 443 sub 51 cat, A/2 classe 4 vani 6,5 superf. catast. 142 mq, rendita € 537,12; l'appartamento al piano rialzato consiste di un ampio locale di ingresso destinato a soggiorno con angolo cottura, due camere due disimpegni un ampio ripostiglio ed un bagno. Tale bene è di piena proprietà di .....

Confini: l'appartamento distinto con la part. 443 sub 51 del foglio 70, libero su due lati, confina con androne del vano scale condominiale, proprietà Alesi, salvo altri.

**Valore di stima per la vendita: € 190.000 (euro centonovantamila)”**

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, 10 ottobre 2023

Il Tecnico.  
(Ing. Alberto Canestrini)

## **ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al 10° LOTTO L**

Allegato 1-L: Visure e documentazione catastale;

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

Allegato 3-L: Documentazione fotografica;

Allegato 4-L: Tabella valori Osservatorio Immobiliare (Campo Parignano – Centro Storico)

Allegato 5-L: Visure Ipotecarie per immobili attuali e di provenienza;

Allegato 6-L: Contratto di Locazione registrato del sub 51 part. 443 F. 70;

Allegato 7-L Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 10 ottobre 2023

Il Tecnico

Ing. Alberto Canestrini