

**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, compreso nel Procedimento 10/2020 è individuato e distinto nella presente PERIZIA relativa a detto Procedimento 10/2020 come LOTTO 13°)*

**RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 13°**

**Immobile sito in frazione SERRA di MONTEFORTINO (FM)**

**Foglio 46 particella 329 sub 4 e sub 6**

**ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 13°**

**Allegati 1-5**

**-Allegato 1-Lotto 13°: Visure e documentazione catastale**

**-Allegato 2-Lotto 13°: Planimetrie - Planimetria catastale attuale - Planimetria stato di fatto**

**-Allegato 3-Lotto 13°: Copie da Precedente Edilizio e relativa planimetria**

**-Allegato 4-Lotto 13°: Richiesta di precedente Concessione e SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA e Permuta – Estratto di Mappa – SERRA (F. 46 part. 329 e part. 285) VISURA STORICA Particella interessata da Promessa di Vendita-Permuta (F.46 part. 285)**

**-Allegato 5-Lotto 13°: ISPEZIONE Immobile di SERRA – Trascrizione Sentenza di Divisione Giudiziale e relativa sentenza**

**ALLEGATI 6-7**

**Allegato 6-Lotto 13°: Scheda AEDES – ORDINANZA INAGIBILITA' – MANIFESTAZIONE INTERESSE SISMA- Serra**

**Allegato 7-Lotto 13°: Documentazione fotografica**

Ascoli Piceno 17 giugno 2024

Il Tecnico

Ing. Alberto Canestrini

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel  
LOTTO 13°**

**Immobile sito a MONTEFORTINO (FM) in frazione SERRA  
individuato al catasto fabbricati del Comune di Montefortino al  
Foglio 46 con particella 329 sub 4 e part. 329 sub 6.**

**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 all'ultimo degli immobili censiti al Catasto Fabbricato e compresi nella procedura 10/2020.

*Per la redazione della completa Perizia del presente immobile sito in frazione Serra di Montefortino si è proceduto in data 14 ottobre 2023 ad un completo sopralluogo del fabbricato, nel quale è compreso l'immobile in esame, cioè le due unità catastali, al piano terra e piano primo, che compongono il Lotto stesso.*

*Il sopralluogo si è reso possibile grazie alla cortese disponibilità della signora proprietaria che ha consentito che il figlio accompagnasse e permettesse allo scrivente Tecnico di effettuare il sopralluogo all'esterno e all'interno del fabbricato e delle unità comprese nel presente lotto.*

*In precedenza si era proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo e si era inoltre proceduto alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile e successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle planimetrie catastali aggiornate, riportate nel*

*relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 redatta dello stato di fatto.*

*Si è proceduto ad un approfondito esame della situazione del mercato immobiliare che può interessare una piccola frazione come Serra di Montefortino, per un immobile in sostanza da **regolarizzare** e da finire e comunque porzione, a metà, cielo terra, di un fabbricato che per l'altra metà si presenta a cavallo tra il semi-diruto ed il diruto.*

*Il fabbricato risulta interessato da **Ordinanza Sindacale di Inagibilità** a seguito degli eventi sismici del 2016. (Ordinanza che si allega, insieme alla Dichiarazione di Interesse per la riparazione dei danni subiti dal fabbricato con utilizzo di finanziamenti pubblici relativi, dichiarazione già presentata dal proprietario).*

*In data 29 aprile 2024 lo scrivente ha richiesto per le vie brevi (WhatsApp) ai signori Curatori circa la volontà di fare o aderire alla Dichiarazione di Interesse ed in data 22 maggio 2024, per le stesse vie brevi, i signori Curatori hanno giustamente e diligentemente confermato allo scrivente l'Interesse al contributo di ricostruzione da parte della Curatela.*

*Le opere di riparazione, e già il progetto stesso, devono vedere interessati i proprietari delle unità comprese nel fabbricato che costituisce un sistema strutturale unitario.*

*Si precisa che il fabbricato è stato oggetto di divisione giudiziale ed alla porzione di interesse e costituente il presente lotto si affianca la proprietà Eredi \*\*\*\*\* che possiedono i sub 3 e sub 5 della stessa particella a seguito di divisione giudiziale e di successione.*

*Per la buona riuscita dell'opera di ricostruzione post-sisma con finanziamento pubblico occorrerà la più sana e concreta collaborazione tra tutti i comproprietari sulla quale si può sperare senza però averne certezza.*

*Solo la possibilità di ottenere contributi per i danni del sisma fornisce concrete*

*e discrete possibilità di commercializzazione, anche prima ma soprattutto dopo i lavori, se autorizzati, finanziati e COMPLETATI. Non risulta né semplice né verosimile che la Procedura possa sostituirsi al proprietario e riuscire ad attivare, con la piena partecipazione del proprietario della adiacente atra metà di fabbricato, tutte le occorrenti fasi per accedere ai contributi e completare le conseguenti opere necessarie e finanziate.*

*Le unità di interesse del presente lotto sono state oggetto di opere edilizie richieste dai comproprietari ed assentite con Concessione n. 89/1990 prot. 4217 seguita da Variante, pratica 72/1991 prot. 5128/91 del 28 dicembre 1991 richiesta per i motivi esposti in Relazione, cioè anche per limitare la esecuzione delle opere alla sola porzione in corso di attribuzione al richiedente \*\*\*\**

*Le due predette Concessioni edilizie sono state pure citate nell'atto notaio Filauri con cui \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno acquistato il fabbricato con corte, in precedenza edificio scolastico dismesso e venduto dal Comune di Montefortino. Le opere eseguite con le due predette Concessioni hanno interessato le due unità di interesse, all'interno ed all'esterno; all'esterno la corte oggi accatastata come esclusiva dell'unità al piano terra è stata interessata dalla creazione di una porzione della loggia al piano terra e della sovrastante porzione di terrazza al piano primo e soprattutto della SCALA esterna di accesso (unico) al piano primo, **opere che però hanno interessato anche una porzione della limitrofa particella 285 del foglio 46, di proprietà all'epoca di \*\*\*\*\* con cui in data 19 maggio 1990 \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*** avevano sottoscritto una scrittura PROMESSA di Vendita e Permuta, in base alla quale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* pagavano il corrispettivo per l'acquisto e ricevevano l'immediato possesso materiale del frustolo in promessa, con diritto pure a poter realizzare opere su di esso.*

*Tale Promessa non ha ancora avuto un seguito ed oggi la particella 285 del foglio 46 risulta compravenduta da terzi: per la regolarizzazione della situazione di proprietà del frustolo interessato e descritto nella originaria*

4

*PROMESSA di VENDITA di \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\*, si potrà procedere con*

***-Atto di acquisto dai nuovi proprietari;***

***-Consensuale rettifica dei confini con i nuovi proprietari;***

***-Procedura di Usucapione del frustolo, posseduto ininterrottamente dalla data della promessa di vendita.***

*La particolare situazione del bene in Procedimento ha portato lo scrivente Tecnico incaricato a non dividere ulteriormente il bene in due lotti anche se apparentemente sembrerebbe la soluzione più ovvia trattandosi di due Abitazioni (un A/4 al piano terra ed un A/3 al piano primo) per non aggravare la situazione con aumento di comproprietari, per la necessità di acquisire con atto notarile o con idonea procedura di usucapione, previo frazionamento, il frustolo in Promessa di Vendita e sua divisione dal comproprietario già \*\*\*\* ora eredi e per la necessità di frazionare il piano terra per rendere una porzione di corte e terrazzo comune anche al proprietario del piano primo, per necessità di accesso.*

*Il bene nel suo complesso risulta coerente con le Concessioni edilizie citate anche se lo scrivente non ha trovato la pratica che dimostri la piena e completa rispondenza della nuova porzione edificata alle norme sul cemento armato e quindi la mancanza di una certificazione di idoneità statica, ma appare evidentemente difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali che non contengono la nuova porzione edificata dopo il 1990 e sono difformi anche nelle porzioni preesistenti.*

*Gli allegati ben letti ed intelletti chiariscono ogni dettaglio descritto.*

*Per l'immobile in esame si è verificato inoltre un non trascurabile degrado delle finiture interne, per vetustà e per assenza di quella piccola manutenzione garantita nel caso di utilizzo, anche per la porzione al piano primo che risultava prossimo al completamento edilizio prima di un evidente abbandono. Il piano terra è in uno stato semifinito per quanto riguarda interni e finiture.*

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

### **GENERALITA' IMPORTANTI sull'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto (unità sub 4 e sub 6 della part. 329 del Foglio 46 di Montefortino – rispettivamente il sub 4: **categ. A/4 classe 3 vani 4 superf. Catastale mq 81 escluse arre scoperte mq 81 rendita € 95,03 ed al piano terra l'unità sub 6 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 superf. Catastale mq 91 , escluse aree scoperte mq 82 rendita € 118,53**) è compreso in un fabbricato della frazione Serra, già edificio scolastico di proprietà Comunale dismesso e acquisito per aggiudicazione e successivo atto di compravendita dai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , per ½ ciascuno.

Successivamente i signori \*\*\*\*\* hanno sottoscritto con il signor \*\*\*\*\* , con scrittura privata in data 19 maggio 1990, una promessa di vendita e permuta per acquisire una porzione della limitrofa particella 285 del foglio 46 (con permuta di piccola porzione della corte esclusiva del fabbricato part. 329), con immediata presa di possesso dei beni da trasferire, da parte di \*\*\*\*\* della porzione della part. 285 e da parte di \*\*\*\*\* del frustolo o porzione della corte de fabbricato 329, concesso in permuta, rinviando a tempo successivo il necessario frazionamento ed atto pubblico.

Successivamente, a seguito di pacifica attribuzione delle porzioni di esclusiva proprietà da parte di \*\*\*\*\* , il signor \*\*\*\*\* otteneva dal Comune di Montefortino le concessioni n. 89/1990 prot. 4217 del 9/7/1990 seguita da una Variante, pratica n. 72/1991 prot. 5128/91 del 28 dicembre 1991 richiesta per i motivi esposti nella Relazione cioè anche per limitare la esecuzione delle opere solo a quelle previste e necessarie alla porzione in attribuzione al richiedente \*\*\*\*\* . Le due concessioni sono pure citate nell'atto (Notaio Filauri del 15/01/2008) di acquisto da parte di \*\*\*\*\* .

**Le opere di cui alle citate concessioni edilizie insistono, per i terrazzi e per la scala di accesso al piano primo sulla particella in promessa di acquisto, ancora ad oggi, di proprietà già di \*\*\*\*\* oggi di terzi come da allegato, anche se in possesso di \*\*\*\*\* fin dal 19 maggio 1990.**

Tale situazione e cioè che la scala (e porzione del terrazzo) siano ancora non di proprietà di \*\*\*\*\* e quindi nemmeno dell'attuale proprietaria succeduta, comporta che l'accesso al piano primo non risulta compreso nell'unità sub 4 (appartamento al piano primo) e ciò dovrà essere regolarizzato insieme alla non meno grave mancanza di proprietà del suolo su cui insiste una porzione del terrazzo.

L'unità al piano terra è invece accessibile rimanendo all'interno della corte compresa nella unità catastale.

Per la regolarizzazione della situazione occorre quindi:

Frazionamento della corte esclusiva della unità sub 6 part. 329 f. 46 che dovrà essere ceduta ad aventi causa di \*\*\*\*\*;

Frazionamento della particella 325 per la porzione in promessa di vendita a \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\*;

Frazionamento di detta nuova particella ottenuta in due distinte porzioni – come da accordi intercorsi - da trasferire in proprietà esclusiva rispettivamente ad Eredi \*\*\*\*\*

Variazione catastale con aggiornamento planimetrico delle due unità sub 4 e sub 6 con inserimento della nuova corte ed ampliamento per terrazzi e scala nella porzione \*\*\* (e variazione del sub 3 per ampliamento della corte nella porzione \*\*\*\*\*).

Relazione di collaudo o idoneità statica della porzione in cemento armato costituente terrazzi e scala nella porzione già \*\*\*\*\*.

Il tutto con costi che saranno stimati e posti a carico dell'acquirente dell'unico lotto in cui è compresa tutta la porzione di fabbricato già di proprietà \*\*\*\*\*.

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

La Perizia di cui al presente **LOTTO 13° (– Porzione di fabbricato cielo terra in località SERRA di MONTEFORTINO piano primo distinto al F. 46 part. 329 sub 4 ed al piano terra con F. 46 part.329 sub 6-)** è relativo alla piena proprietà di due unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato e di cui costituiscono porzione cielo-terra ed esattamente al piano primo l' unità F. 46 part. 325 sub 4 categ. A/4 classe 3 vani 4

superf. Catastale mq 81 escluse arre scoperte mq 81 rendita € 95,03 ed al piano terra l'unità F.46 part. 325 sub 6 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 superf. Catastale mq 91 , escluse aree scoperte mq 82 rendita € 118,53.

Tale bene è intestato a \*\*\*\*\*, per diritto di Proprietà per 1/1 a seguito di Successione.

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

**Lotto 13° – Due unità catastali frazione SERRA di MONTEFORTINO (F. 46 part. 329 sub 4 e sub 6 costituenti porzione cielo-terra di metà fabbricato F. 46 part. 329.**

**L'immobile è composto da porzione cielo terra di fabbricato con corte e scala esterna che comprende un piano terra accatastato come abitativo ed un piano primo con accesso mediante scala esterna anch'esso adibito ad abitazione.**

**Il piano primo è un piccolo appartamento già di fatto finito che risente però oggi del profondo degrado dovuto all'abbandono ed al danneggiamento a causa del sisma del 2016.**

**Al piano terra, in passato spazio laboratoriale sono state eseguite in parte opere miranti a realizzare un appartamento: impiantistica e finiture sono di fatto da rifare. Importante segnalare lo stato di inagibilità in cui è stato posto l'immobile tutto a seguito di ordinanza sindacale allegata.**

Tale bene è intestato catastalmente per i **diritti pari alla quota di piena proprietà** a \*\*\*\*\*.

Le finiture gli impianti e le ripartizioni interne sono da considerare come da rifare o rinnovare per riottenere la necessaria agibilità, per cui essi non sono tali da aggiungere un particolare valore alle superfici dell'immobile.

La superficie lorda complessiva vendibile del lotto è di circa 200 mq (per aggiunta di quella esterna di loggia e terrazzo ridotta al 40% circa).

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 piano primo come detto è un appartamento già finito ed abitabile con impiantistica per



riscaldamento costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa, impianto elettrico ed idrico con bagno completo; gli infissi esterni ed interni sarebbero ancora idonei previa manutenzione, l'interno è pavimentato e con pareti finite con intonaco a tinteggiatura.

Il piano terra è uno spazio in cui sono ricavati ambienti per un suo utilizzo come appartamento, con lavori però di fatto da completare

La migliore descrizione si può ricavare dalla allegata documentazione fotografica di interni ed esterni.

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

#### **LOTTO 13° – (F. 46 part. 329 sub 4 e sub 6)**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

Intestati:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*- il \*\*\*\*\* cod. fisc.:

\*\*\*\*\* , per diritto di piena proprietà per 1/1.

**Lotto 13°: porzione al piano primo unità F. 46 part. 325 sub 4 categ. A/4 classe 3 vani 4 superf. Catastale mq 81 escluse aree scoperte mq 81 rendita € 95,03 e porzione al piano terra unità F.46 part. 325 sub 6 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 superf. Catastale mq 91 , escluse aree scoperte mq 82 rendita € 118,53.**

### **1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE**

#### **Lotto 13° – (F. 46 part. 329 sub 4 e sub 6)**

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.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO 13° si segnalano:

- Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegare.

Le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono riportate nel relativo allegato fino alla data del 22 settembre 2023.

### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

La signora \*\*\*\*\* è divenuta proprietaria del bene in esame, oggetto della presente Procedura, a seguito dei seguenti atti:

Successione da \*\*\*\*\*, trascritta ad Ascoli Piceno il 06/11/2020 R.P. 5560 R.G. 7495 – Atto per causa morte Certificato di denunciata Successione.

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

**Lotto 13° – unità F. 46 part. 329 sub 4 categ. A/4 classe 3 vani 4 superf. Catastale mq 81 escluse arre scoperte mq 81 rendita € 95,03 ed al piano terra l'unità F.46 part. 329 sub 6 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 superf. Catastale mq 91 , escluse aree scoperte mq82 rendita € 118,53.**

L'immobile risulta derivante da edificio scolastico di proprietà comunale venduto ai signori \*\*\*\*\* e successivamente variato in base a concessioni n. 89/1990 prot. 4217 del 9/7/1990 seguita da una Variante, pratica n. 72/1991 prot. 5128/91 del 28 dicembre 1991 richiesta per i motivi esposti nella Relazione (cioè anche per limitare la esecuzione delle opere solo a quelle previste e necessarie alla porzione in attribuzione al richiedente \*\*\*\*\*). Le due concessioni sono pure citate nell'atto (Notaio Filauri del 15/01/2008) di acquisto da parte di \*\*\*\*\*. L'immobile risulta coerente con le Concessioni citate tranne che per variazioni interne sanabili.

Per la migliore e più precisa rappresentazione nelle planimetrie catastali e per la perfetta regolarizzazione urbanistico edilizia, si ritiene di prevedere prudentemente un costo, per spese tecniche (con eventuale spesa per sanatoria che legittimi la situazione attuale) e, occorrendo, in aggiunta/alternativa per le spese di ripristino allo stato autorizzato, che viene stimato el complesso degli oneri per la regolarizzazione dell'immobile.

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.

La consistenza reale dell'immobile è diversa da quella catastale.

### **3) STATO di POSSESSO - LOTTO 13° (F. 46 part. 329 sub 4 e sub 6)**

° –

L'immobile al momento della visita in data 14 ottobre 2024 è stato trovato libero non occupato e nella teorica (?) disponibilità dei Curatori e certamente della proprietaria.

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

#### **Lotto 13° – (F. 46 part. 329 sub 4 e sub 6)**

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;
- 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:

- risultano trascritte sul bene le formalità elencate tutte nel relativo allegato.

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

**LOTTO 13°** – Porzione cielo terra di fabbricato composto **al piano primo da unità F. 46 part. 329 sub 4 categ. A/4 classe 3 vani 4 superf. Catastale mq 81 escluse aree scoperte**

11

**mq 81 rendita € 95,03 ed al piano terra da unità F.46 part. 329 sub 6 categoria A/3 classe 4 vani 4,5 superf. Catastale mq 91 , escluse aree scoperte mq 82 rendita € 118,53.**

**Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", in quanto non è verosimile poter disporre di un uso a reddito del fabbricato nello stato in cui si trova, di inagibilità e necessitevole di sistemazioni e regolarizzazioni.**

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 2023, si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse che molto viene a dipendere dalla concreta e completa possibilità di poter beneficiare dei contributi post-sisma. 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 300 euro/mq.

Per il lotto in esame, con superficie lorda commerciale di circa 200 mq (ragguagliando al 40% la superficie del portico-terrazzo scala esterni) si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (200 x 300) in cifra tonda di: **€ 60.000 euro** (euro sessantamila).

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 - decurtazione del 10%;
- 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 eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%
  - e) per oneri di natura condominiale per modeste spese scadute e non pagate: 0%;
  - f) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
  - g) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia-catastale con: acquisizione per usucapione o atto pubblico dell'area di sedime non di proprietà, divisione di tale area dal confinante eredi \*\*\*\*\*, regolarizzazione urbanistico-catastale e tecnica € 9.000.
- Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** (€ 60.000 - € 60.000 x 0,13) – 12.000 = (€ 40.200) in cifra tonda **€ 40.000 (euro quarantamila).**

**LOTTO 13° Porzione di fabbricato sito in frazione Serra di Montefortino – FM – Foglio 46 particella 329 sub 4 e sub 6**

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 € 60.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 40.000.

Valore di stima del bene: € 60.000 (euro sessantamila).

**Valore di stima per la vendita: € 40.000 (euro quarantamila)**

**LOTTO 13 Porzione di fabbricato sito in frazione Serra di Montefortino – FM – Foglio 46 particella 329 sub 4 e sub 6**

“Diritti di piena proprietà di: Porzione di fabbricato sito in frazione Serra di Montefortino – FM – individuato al Foglio 46 particella 329 sub 4 e sub 6 **dichiarato inagibile per conseguenze del SISMA 2016;** l'unità sub 4 è un appartamento al piano primo composto da terrazzo esterno soggiorno due camere e bagno in stato che necessita di manutenzione; l'unità sub 6 è un appartamento al piano terra in corso di completamento.

Confini: il bene confina con via pubblica, eredi \*\*\*\*\* salvo altri.

**Valore di stima per la vendita: € 40.000 (euro quarantamila)”**

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, 17 giugno 2024

Il Tecnico.  
(Ing. Alberto Canestrini)

## **ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 13°**

### **Allegati 1-5**

**-Allegato 1-Lotto 13°: Visure e documentazione catastale**

**-Allegato 2-Lotto 13°: Planimetrie - Planimetria catastale attuale - Planimetria stato di fatto**

**-Allegato 3-Lotto 13°: Copie da Precedente Edilizio e relativa planimetria**

**-Allegato 4-Lotto 13°: Richiesta di precedente Concessione e SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA e Permuta – Estratto di Mappa – SERRA (F. 46 part. 329 e part. 285) VISURA STORICA Particella interessata da Promessa di Vendita-Permuta (F.46 part. 285)**

**-Allegato 5-Lotto 13°: ISPEZIONE Immobile di SERRA – Trascrizione Sentenza di Divisione Giudiziale e relativa sentenza**

### **ALLEGATI 6-7**

**Allegato 6-Lotto 13°: Scheda AEDES – ORDINANZA INAGIBILITA' – MANIFESTAZIONE INTERESSE SISMA- Serra**

**Allegato 7-Lotto 13°: Documentazione fotografica**

Ascoli Piceno 17 giugno 2024

Il Tecnico  
Ing. Alberto Canestrini