

**GIANLUCA BARONI – ARCHITETTO**

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

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Giudice Dott.ssa Simona D'Ottavi**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 33/2023**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni

# RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## PREMESSO:

- che il sottoscritto, architetto Gianluca Baroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 412, con studio in Ascoli Piceno, c.so G. Mazzini n. 215, è stato nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.E. 33/2023 in data 21/02/2024;
- che dopo il giuramento di rito sono stati posti al C.T.U. i quesiti di seguito riportati;
- che in data 14/03/2024 sono iniziate le operazioni peritali;

tutto ciò premesso:

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

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

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Frazione Vallesenzana n. 101, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno (*allegato n. 2*):

- abitazione distinta al N.C.E.U. **al foglio n. 45, mappale 51**, categoria A/7, classe 2, della consistenza di vani 9,5, superficie catastale totale mq 177, Frazione Vallesenzana n. 101, piano T - 1 - 2, rendita euro 489,65.

L'immobile è un edificio isolato, ubicato in zona agricola, nella Frazione Vallesenzana di Ascoli Piceno, in zona piuttosto lontana dalla città, in quota elevata rispetto ad essa, raggiungibile percorrendo la strada che da via delle Zeppelle, in prossimità dello stadio cittadino, sale verso la frazione Vallesenzana. Alternativamente la frazione si può raggiungere percorrendo via delle Zeppelle sino alla località denominata Croce di Tolignano e in prossimità del bivio con la via delle Gardenie si prosegue salendo per la località Vallesenzana.

Entrambe le strade oltre ad essere in uno stato di manutenzione pessimo, sono strette e curvose, l'ultimo tratto da percorrere per raggiungere l'edificio, poco più di un chilometro, è simile ad un tratturo in quanto non asfaltato, pietroso, ed erboso. L'immobile risulta piuttosto isolato rispetto alla periferia est della città (quartiere Monticelli), sia rispetto alle limitrofe località, Croce di Tolignano e zona stadio Del Duca. La zona di ubicazione dell'edificio risulta essere molto panoramica.

L'unità immobiliare è costituita da n. 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. L'edificio, ubicato sul ciglio della strada, ha dimensioni rettangolari con i lati lunghi orientati in direzione parallela alla strada. La struttura portante verticale è costituita da muratura mista, individuata per tratti disomogenei, alcuni costituiti da mattone pieno, altri da blocchetti in laterizio. I solai sono in latero cemento; anche le falde inclinate di copertura sono in latero cemento, con all'esterno trasanna costituita da zampini di gronda in legno. La scala esterna di accesso al piano primo e le scale interne di collegamento, tra il piano terra ed il piano primo e tra il piano primo ed il piano secondo sottotetto, sono impostate su soletta in cemento armato.

All'esterno l'immobile mostra inequivocabilmente i segni di un edificio preesistente sottoposto ad intervento di ristrutturazione con ampliamento. Le murature sono state trattate con un primo strato di intonaco grezzo che lascia intravedere la conformazione della muratura, a tratti di mattoni ed a tratti di blocchetti in laterizio semipieno. Le aperture sulle facciate mostrano la tipica distribuzione delle case in muratura, infissi in legno, soglie in pietra naturale. Il tetto, a due falde piuttosto pronunciate per la pendenza, è stato realizzato in latero cemento; la trasenna lignea è un elemento che ricorda la ruralità dell'edificio preesistente.

L'edificio chiaramente non è stato completamente ristrutturato; le facciate non hanno uno strato d'intonaco che mostri la completezza della rasatura o della copertura integrale delle superfici murarie; alcune aperture, su entrambi i fronti lunghi, non hanno gli infissi e sono "tamponate" con elementi di fortuna costituiti da cartoni fissati con sistemi posticci e poco duraturi. La legnaia ha pareti e soffitto lasciati allo stato cosiddetto "grezzo", anche se per la destinazione d'uso in questione, non sarebbero necessarie finiture ulteriori. *(allegato n. 6)*

**Il piano terra**, con destinazione non residenziale, ha accesso attraverso la porta che introduce al Deposito 1 di seguito al quale si trova la cantina ed a seguire un ulteriore locale nel quale è ubicata la scala di collegamento con il piano primo. Il resto del piano terra è occupato da uno spazio autonomo denominato Deposito 3, avente accesso sotteso da una porta basculante metallica, in adiacenza del quale si trova la legnaia costituita da uno spazio rettangolare autonomo, avente accesso dall'esterno. La legnaia è chiusa su tre lati, non ha infissi sul lato aperto né sulle due aperture collocate sul lato lungo che dà verso l'esterno. Sul fronte opposto al lato lungo dell'edificio tre pilastri sorreggono la terrazza del piano primo individuando un portico.

Il piano terra non ha pavimento, in alcune porzioni mostra un getto di cemento grossolanamente livellato, mentre in altre il solo strato di terreno derivante dalla sistemazione dello scavo del piano fondale; le pareti ed i soffitti sono stati lasciati al "grezzo", privi d'intonaco o di altro rivestimento di qualsivoglia genere, le finestre e le altre aperture esterne non sono dotate di infissi ma solo di pannelli di legno posati ad impedire l'accesso attraverso di essi. Le tramezzature che avrebbero dovuto individuare il vano bagno non sono state realizzate; la scala di collegamento con il piano superiore è stata lasciata allo stato grezzo, senza rivestimento di alzate e pedate e senza il necessario parapetto. Il deposito 3 versa nello stesso stato di incompiutezza della porzione di piano terra appena descritta così come pure la legnaia. Sul fronte opposto il portico mostra anch'esso superficie sottesa priva di pavimento, pilastri, pareti e soffitto non intonacati né tinteggiati. Il piano terra mostra qualche corpo illuminante di fortuna nelle singole stanze, ma non è visibile un impianto elettrico nemmeno del tipo esterno, con canalizzazioni che contengano i cavi apposti. All'interno del deposito 3 è installata una caldaia alimentata a gas a servizio dei piani superiori.

Il piano terra ha altezza utile netta pari a m. 2.80. *(allegato n. 6)*

**Il piano primo** si raggiunge attraverso la scala esterna che approda alla loggia di piano. Dalla loggia si accede al primo locale destinato ad ingresso-soggiorno (*negli elaborati di stato autorizzato denominato camera 1*), uscendo dal quale, percorrendo il disimpegno 1, si può accedere alla cucina che si affaccia sul terrazzo di piano, al locale utilizzato come soggiorno (*negli elaborati di stato autorizzato denominato camera 2*) nel quale è stata installata stufa a legna collegata all'impianto di riscaldamento di piano. Un secondo disimpegno conduce al bagno, alla camera e al vano scala di collegamento con il piano superiore o con il piano inferiore, ed infine ad un locale utilizzato come ripostiglio (*negli elaborati di stato autorizzato denominato soggiorno*) che attualmente è allo stato "grezzo" vale a dire senza pavimenti, massetti, impianti, intonaci, tinteggiature.

Il piano primo, avente destinazione residenziale, ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica di medio formato, infissi esterni in legno e vetro, infissi interni in legno tamburato. Il bagno è dotato di vasca e piatto doccia, oltre che dei sanitari indispensabili. Anche il terrazzo, raggiungibile dalla porta finestra della cucina, risulta carente del pavimento e soprattutto di un parapetto di protezione che rispetti la normativa vigente in materia di sicurezza.

Il piano primo è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, di impianto idrico – sanitario, e attraverso uno scaldabagno elettrico ubicato nel bagno si scalda l'acqua. In tutte le stanze sono installati i corpi scaldanti in ghisa. Il solo locale, che negli elaborati di stato autorizzato è denominato soggiorno, lasciato allo stato grezzo non è dotato di impianti. *(allegati n. 3 e 6)*  
Il piano primo ha altezza utile netta pari a m. 2.75.

**Il piano secondo sottotetto** ha destinazione non residenziale e costituisce superficie accessoria del piano abitativo, composta da ripostigli dotati di finestre filo falda, distribuiti simmetricamente rispetto al colmo del tetto. Il piano risulta anch'esso allo stato grezzo, non sono stati eseguiti gli intonaci, i pavimenti, ne è stata completata la scala di collegamento con il piano sottostante.*(allegato n. 6)*

Il piano sottotetto ha altezza utile interna netta minima pari a m. 0,55 e massima pari a m. 2.85.

L'immobile ha una corte esterna, recintata solo sul lato nord, che circonda l'edificio su tutti e quattro i lati. La corte è pavimentata con getto di cemento solo nella porzione adiacente alla strada, il resto è terreno incolto.

#### **Risposta al quesito n. 1/a**

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è la seguente:

- piano terra, superficie non residenziale mq 135; legnaia mq 22;
- piano primo superficie residenziale mq 122;
- piano primo superficie non residenziale: terrazzi 44;
- piano secondo sottotetto mq 122;
- corte esterna mq 593;

I confini della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

la corte confina ad est con la strada vicinale, ad ovest con la p.lla 191, a nord con la p.lla 190, a sud con p.lla 350.

Dati Catastali:

- abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n. 45, mappale 51, categoria A/7, classe 2, della consistenza di vani 9,5, superficie catastale totale mq 177, Frazione Vallesenzana n. 101, piano T – 1 - 2, rendita euro 489,65.

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

#### **Risposta al quesito n. 1/b**

L'accesso al piano terra avviene da porte ubicate sul fronte sud-est; l'accesso al piano primo avviene dalla scala esterna posta sul fronte sud. *(allegato n. 2)*

#### **Risposta al quesito n. 1/c**

Trattandosi di un edificio unifamiliare isolato non ci sono parti comuni e non esiste alcun condominio. *(allegato n. 2)*

#### **Risposta al quesito n. 1/d**

Per i motivi esposti al punto 1/c non esistono spese condominiali.

#### **Risposta al quesito n. 1/e**

L'immobile ricade in zona agricola normata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente, all' Art. 58 "Aree Agricole con Livelli di Tutela". (*allegato n. 3*)

### **Risposta al quesito n. 1/f**

L'immobile risulta intestato ai debitori esecutati. Entrambi non risultano coniugati e risultano residenti presso l'immobile oggetto di esecuzione. L'immobile non fa parte di un fondo patrimoniale. (*allegato n.4*)

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

Dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso il comune di Ascoli Piceno (AP), relativi all'immobile oggetto di stima, sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi: (*allegato n. 3*)

- **Concessione edilizia n. 215/89 del 21.07.1989** rilasciata per la "**Ristrutturazione di un fabbricato rurale** sito in località Vallesenzana (AP)";
- **D.I.A.E. prot. n. 41532 del 21/07/2008**, per "*Intervento di manutenzione straordinaria e nuova distribuzione interna*";
- **D.I.A.E. 130/2009 prot. 13464 del 25/03/2009** rilasciata per "*Intervento di manutenzione straordinaria che mira a risanare lo stato di degrado dell'edificio mediante opere di sostituzione e rinnovamento di elementi, tali che tutti i locali mantengano la loro posizione e funzione all'interno dell'edificio*".

Non è stata ritracciata la concessione edilizia originaria, ma considerando che l'edificio è rappresentato nelle mappe catastali di primo impianto, anteriori al 1967, con la stessa conformazione planimetrica e occupando la stessa area di sedime, si può ragionevolmente desumere che la costruzione dell'immobile sia stata eseguita in data antecedente al 1967, seppur non sia stato rintracciato negli archivi comunali alcun documento che lo attesti.

Non è stato rintracciato alcun provvedimento di agibilità e/o abitabilità.

Dai rilievi effettuati emergono delle difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato negli elaborati di stato riformato allegati alla D.I.A.E. del 25/03/2009 e precisamente:

### **Piano terra:**

- una delle due porte d'ingresso sul fronte est è stata tamponata;
- non è stato realizzato il locale bagno;
- la legnaia è stata realizzata con una superficie maggiore in quanto si estende per tutta la lunghezza del fronte dell'edificio.

### **Piano primo:**

- nel soggiorno non sono state realizzate le due porte finestre sul fronte nord che permettevano di accedere al terrazzo sopra alla legnaia, che di conseguenza risulta inaccessibile;
- nel terrazzo ovest è stata realizzata una tettoia non autorizzata;
- entrambi i terrazzi sono privi di parapetto di protezione che rispetti la normativa vigente in materia di sicurezza.

Le difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 previa richiesta di un permesso di costruire in sanatoria e pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 1000,00 €, oltre a conseguenti variazioni catastali e spese tecniche.

Le porte finestre sul lato nord del piano primo dovranno essere ripristinate per rendere accessibile il terrazzo nord; in entrambi i terrazzi dovrà essere realizzato il parapetto di protezione nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza

### 3) STATO DI POSSESSO

Da quanto è emerso durante il sopralluogo l'immobile risulta occupato e nella disponibilità dei debitori eseguiti che vi hanno la residenza. (*allegato n. 4*)

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno e presso il Tribunale di Ascoli Piceno, è emerso quanto segue: (*allegato n. 5*):

- non risultano vincoli storico - artistici di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a carico dell'acquirente con una spesa presumibile pari a € 1.000,00.

- ISCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 10216  
Pubblico ufficiale GENTILE PAOLINA Repertorio 11/10 del 27/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1475 del 03/11/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007)
- TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 2434  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 258 del 08/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

p.lla	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
-------	---------	--------------	----	------	----------

p.lla	Livello	destinazione	mq	€/mq	Valore €
45	Piano terra	Magazzino	135	325	43.875,00
45	Piano terra	Legnaia	22	195	4.290,00
45	Piano primo	Abitazione	122	650	79.300,00
45	Piano primo	Terrazzi	44	130	5.720,00
45	Piano secondo	Soffitta	122	195	23.790,00
45	Piano terra	Corte Esterna	593	30	17.790,00

**TOTALE 174.765,00**

Al valore così determinato si applicano le seguenti correzioni:

- a) 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 spese condominiali insolute: si decurterà il 10% del valore totale;
- b) Abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerando le caratteristiche degli altri beni presi a parametro per la valutazione e considerato lo stato di conservazione dell'immobile si decurterà il 4 % del valore totale;
- c) Abbattimento per lo stato di possesso: considerato che l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati che vi hanno la residenza si applicherà un abbattimento del 2% del valore totale;
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: considerando che si dovrà presentare una richiesta di sanatoria per regolarizzare le difformità urbanistiche con i conseguenti costi per sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche; considerato che si dovranno eseguire lavori per completare il piano primo residenziale, realizzando le finiture del locale autorizzato come soggiorno; che di dovranno le aperture per accedere al terrazzo nord e i parapetti di protezione a norma su entrambi i terrazzi; considerate anche tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti; in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà il 10% del valore totale;
- e) Abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: non è stata rilevata la presenza di rifiuti da bonificare per cui non si applica alcun abbattimento;
- f) Abbattimento per altri oneri e pesi: non sono stati riscontrati altri oneri e pesi.

Valore stimato	€. 174.765,00
abbattimenti -26%	€. -48.934,20
Valore dei beni oggetto di stima	€. 125.830,80

**Valore a cifra tonda € 125.831,00 (euro centoventicinquemilaottocentotrentuno/00)**

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un'unità immobiliare in diritto di piena proprietà, ubicata nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Frazione Vallesenzana n. 101, così identificata all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno:

- abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n. 45, mappale 51, categoria A/7, classe 2, della consistenza di vani 9,5, superficie catastale totale mq 177, Frazione Vallesenzana n. 101, piano T – 1 - 2, rendita euro 489,65.

L'immobile è un edificio isolato, ubicato in zona agricola, nella Frazione Vallesenzana di Ascoli Piceno, in zona piuttosto lontana dalla città, in quota elevata rispetto ad essa, raggiungibile percorrendo la strada che da via delle Zeppelle, in prossimità dello stadio cittadino, sale verso la frazione Vallesenzana. Alternativamente la frazione si può raggiungere percorrendo via delle Zeppelle sino alla località denominata Croce di Tolignano e in prossimità del bivio con la via delle Gardenie si prosegue salendo per la località Vallesenzana.

Entrambe le strade oltre ad essere in uno stato di manutenzione pessimo, sono strette e curvose, l'ultimo tratto da percorrere per raggiungere l'edificio, poco più di un chilometro, è simile ad un tratturo in quanto non asfaltato, pietroso, ed erboso. L'immobile risulta piuttosto isolato rispetto alla periferia est della città (quartiere Monticelli), sia rispetto alle limitrofe località, Croce di Tolignano e zona stadio Del Duca. La zona di ubicazione dell'edificio risulta essere molto panoramica.

L'unità immobiliare è costituita da n. 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. L'edificio, ubicato sul ciglio della strada, ha dimensioni rettangolari con i lati lunghi orientati in direzione parallela alla strada. La struttura portante verticale è costituita da muratura mista, individuata per tratti disomogenei, alcuni costituiti da mattone pieno, altri da blocchetti in laterizio. I solai sono in latero cemento; anche le falde inclinate di copertura sono in latero cemento, con all'esterno trasanna costituita da zampini di gronda in legno. La scala esterna di accesso al piano primo e le scale interne di collegamento, tra il piano terra ed il piano primo e tra il piano primo ed il piano secondo sottotetto, sono impostate su soletta in cemento armato.

All'esterno l'immobile mostra inequivocabilmente i segni di un edificio preesistente sottoposto ad intervento di ristrutturazione con ampliamento. Le murature sono state trattate con un primo strato di intonaco grezzo che lascia intravedere la conformazione della muratura, a tratti di mattoni ed a tratti di blocchetti in laterizio semipieno. Le aperture sulle facciate mostrano la tipica distribuzione delle case in muratura, infissi in legno, soglie in pietra naturale. Il tetto, a due falde piuttosto pronunciate per la pendenza, è stato realizzato in latero cemento; la trasanna lignea è un elemento che ricorda la ruralità dell'edificio preesistente.

L'edificio chiaramente non è stato completamente ristrutturato; le facciate non hanno uno strato d'intonaco che mostri la compiutezza della rasatura o della copertura integrale delle superfici murarie; alcune aperture, su entrambi i fronti lunghi, non hanno gli infissi e sono "tamponate" con elementi di fortuna costituiti da cartoni fissati con sistemi posticci e poco duraturi. La legnaia ha pareti e soffitto lasciati allo stato cosiddetto "grezzo", anche se per la destinazione d'uso in questione, non sarebbero necessarie finiture ulteriori.

Il piano terra, con destinazione non residenziale, ha accesso attraverso la porta che introduce al Deposito 1 di seguito al quale si trova la cantina ed a seguire un ulteriore locale nel quale è ubicata la scala di collegamento con il piano primo. Il resto del piano terra è occupato da uno spazio autonomo denominato Deposito 3, avente accesso sotteso da una porta basculante metallica, in adiacenza del quale si trova la legnaia costituita da uno spazio rettangolare autonomo, avente accesso dall'esterno. La legnaia è chiusa su tre lati, non ha infissi sul lato aperto né sulle due aperture collocate sul lato lungo che dà verso l'esterno. Sul fronte opposto al lato lungo dell'edificio tre pilastri sorreggono la terrazza del piano primo individuando un portico.



Il piano terra non ha pavimento, in alcune porzioni mostra un getto di cemento grossolanamente livellato, mentre in altre il solo strato di terreno derivante dalla sistemazione dello scavo del piano fondale; le pareti ed i soffitti sono stati lasciati al “grezzo”, privi d’intonaco o di altro rivestimento di qualsivoglia genere, le finestre e le altre aperture esterne non sono dotate di infissi ma solo di pannelli di legno posati ad impedire l’accesso attraverso di essi. Le tramezzature che avrebbero dovuto individuare il vano bagno non sono state realizzate; la scala di collegamento con il piano superiore è stata lasciata allo stato grezzo, senza rivestimento di alzate e pedate e senza il necessario parapetto. Il deposito 3 versa nello stesso stato di incompiutezza della porzione di piano terra appena descritta così come pure la legnaia. Sul fronte opposto il portico mostra anch’esso superficie sottesa priva di pavimento, pilastri, pareti e soffitto non intonacati né tinteggiati. Il piano terra mostra qualche corpo illuminante di fortuna nelle singole stanze, ma non è visibile un impianto elettrico nemmeno del tipo esterno, con canalizzazioni che contengano i cavi appositi. All’interno del deposito 3 è installata una caldaia alimentata a gas a servizio dei piani superiori.

Il piano terra ha altezza utile netta pari a m. 2.80.

Il piano primo si raggiunge attraverso la scala esterna che approda alla loggia di piano. Dalla loggia si accede al primo locale destinato ad ingresso-soggiorno (*negli elaborati di stato autorizzato denominato camera 1*), uscendo dal quale, percorrendo il disimpegno 1, si può accedere alla cucina che si affaccia sul terrazzo di piano, al locale utilizzato come soggiorno (*negli elaborati di stato autorizzato denominato camera 2*) nel quale è stata installata stufa a legna collegata all’impianto di riscaldamento di piano. Un secondo disimpegno conduce al bagno, alla camera e al vano scala di collegamento con il piano superiore o con il piano inferiore, ed infine ad un locale utilizzato come ripostiglio (*negli elaborati di stato autorizzato denominato soggiorno*) che attualmente è allo stato “grezzo” vale a dire senza pavimenti, massetti, impianti, intonaci, tinteggiature.

Il piano primo, avente destinazione residenziale, ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica di medio formato, infissi esterni in legno e vetro, infissi interni in legno tamburato. Il bagno è dotato di vasca e piatto doccia, oltre che dei sanitari indispensabili. Anche il terrazzo, raggiungibile dalla porta finestra della cucina, risulta carente del pavimento e soprattutto di un parapetto di protezione che rispetti la normativa vigente in materia di sicurezza.

Il piano primo è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, di impianto idrico – sanitario, e attraverso uno scaldabagno elettrico ubicato nel bagno si scalda l’acqua. In tutte le stanze sono installati i corpi scaldanti in ghisa. Il solo locale, che negli elaborati di stato autorizzato è denominato soggiorno, lasciato allo stato grezzo non è dotato di impianti.

Il piano primo ha altezza utile netta pari a m. 2.75.

Il piano secondo sottotetto ha destinazione non residenziale e costituisce superficie accessoria del piano abitativo, composta da ripostigli dotati di finestre filo falda, distribuiti simmetricamente rispetto al colmo del tetto. Il piano risulta anch’esso allo stato grezzo, non sono stati eseguiti gli intonaci, i pavimenti, ne è stata completata la scala di collegamento con il piano sottostante.

Il piano sottotetto ha altezza utile interna netta minima pari a m. 0,55 e massima pari a m. 2.85.

L’immobile ha una corte esterna, recintata solo sul lato nord, che circonda l’edificio su tutti e quattro i lati. La corte è pavimentata con getto di cemento solo nella porzione adiacente alla strada, il resto è terreno incolto

**Valore a cifra tonda € 125.831,00 (euro centoventicinquemilaottocentotrentuno/00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine e di n. 7 allegati e resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti se richiesti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 26/04/2024

Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO  
RICEVUTA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. STRALCIO DI PIANIFICAZIONE VIGENTE - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
4. Documentazione ritirata presso:  
UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO
5. documentazione ritirata presso:  
AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ASCOLI PICENO
6. PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI