

**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 Dr.ssa Simona D'Ottavi**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 02/2022**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni**

# RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## PREMESSO:

1. 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.G.E. 3/2022 in data 05/05/2023;
2. che dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Simona D'Ottavi, sono stati posti al C.T.U. i quesiti di seguito riportati;
3. che in data 21/06/2023 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.

Il pignoramento riguarda diritti su nove immobili ubicati nel comune di Ascoli Piceno (AP), così identificati all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno:

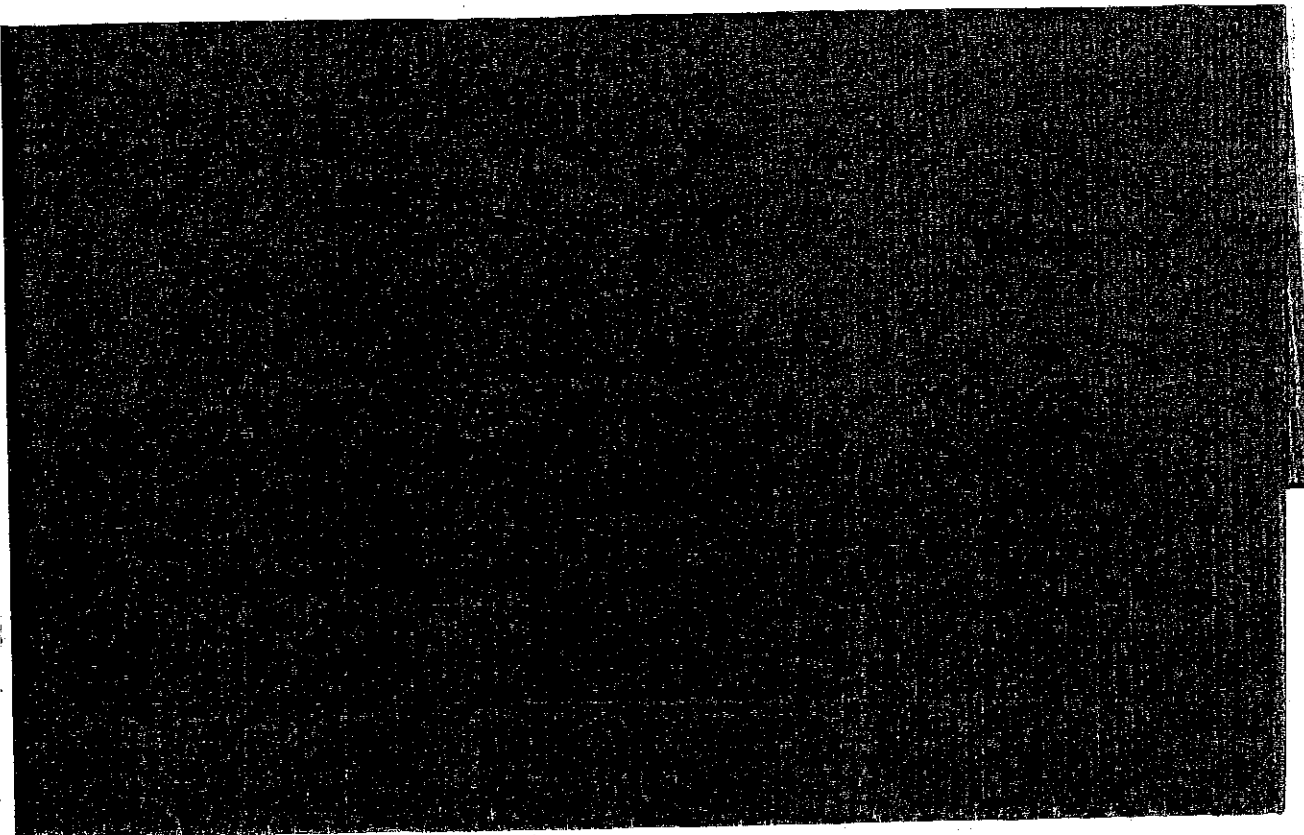
**A. QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'  
IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN ASCOLI PICENO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 59**

Immobile distinto al catasto del comune di Ascoli Piceno (AP) come segue:  
foglio 78 p.lla 373 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, rendita € 578,43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1;

B.

C.

D.



E.

F.

G.

H.

I.



## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Immobili ubicati in via Vittorio Emanuele Orlando

Le altre tre unità immobiliari sono indipendenti e verranno pertanto costituiti singoli lotti distinti.

### Immobili ubicati in rua del Mattonato

**LOTTO 1**    Unità immobiliare indicata al punto A:  
*Immobile a destinazione residenziale sito nel comune di Ascoli Piceno (AP), via Vittorio Emanuele Orlando n. 59;*

**LOTTO 2**

**LOTTO 3**

**LOTTO 4**

**LOTTO 5**

**LOTTO 6**

Per le risposte ai quesiti sono stati pertanto redatti sei distinti fascicoli.

## LOTTO N. 1

Immobile distinto al catasto  
Comune di Ascoli Piceno  
fg. 78 - p.lla 373 - sub 1

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

Il pignoramento riguarda i diritti di 1/2 della piena proprietà di un immobile a destinazione residenziale sito nel comune di Ascoli Piceno, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, così identificato all'Agenzia del territorio della provincia di Ascoli Piceno: (*allegato n. 2.1*)

- Foglio 78 p.lla 373 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza n. 7 vani, rendita € 578,43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1;

L'immobile si trova nel quartiere Luciani, in via Vittorio Emanuele Orlando, in zona prevalentemente a destinazione residenziale, in cui sono ubicati diversi esercizi commerciali di piccola e media grandezza, scuole, attività amministrative, chiese. L'edificio risulta essere stato costruito nell'anno 1957 con il contributo del Ministero dei Lavori Pubblici, pertanto si tratta di edilizia sovvenzionata dallo stato. L'edificio contiene abitazioni, negozi e magazzini.

L'ingresso all'edificio è situato su via Vittorio Emanuele Orlando ed avviene attraverso la corte pavimentata con lastre di pietra locale, che conduce al portone d'ingresso e al vano scala condominiali. L'edificio mostra n. 4 piani fuori terra. La porzione di piano terra destinata ai negozi fronteggia la via Vittorio Emanuele Orlando e vede anteposto, tra i negozi e la strada, ampio marciapiede. L'edificio ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri, solai latero - cemento e copertura costituita da solai orizzontali. Le pareti di tamponamento sono in laterizio intonacato e tinte. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco e sono dotati di avvolgibili in legno. La parte basamentale del fronte nord, corrispondente al fronte dei negozi è rivestita con lastre di travertino. Le finestre e in genere le aperture hanno riquadrature in travertino così come pure i davanzali interni ed esterni. (*allegato n. 9.1*)

L'appartamento si trova al piano primo dell'immobile raggiungibile con la scala comune e l'ascensore. E' costituito da un ingresso, un soggiorno, una zona pranzo, una cucina che è poco più di un angolo cottura, un ulteriore disimpegno che introduce alla zona notte, costituita a sua volta da un bagno e tre camere da letto. Due ampi terrazzi sono ubicati sul fronte est e su quello ovest e mostrano pavimento in gres di piccolo formato, posato con fughe ampie. Il terrazzo sul lato est confina con il terrazzo di edificio adiacente dal quale è separato da ringhiera metallica che funge da parapetto. I pavimenti dei terrazzi risultano ampiamente lesionati in vari punti. L'appartamento versa in sufficiente stato di conservazione, gli ambienti hanno le pareti annerite o macchiate, in cucina dalle esalazioni dei fornelli mentre nelle altre stanze mostrano la mancanza di manutenzione. Inoltre alcuni infissi esterni risultano non utilizzabili (soggiorno lato ovest).

I pavimenti sono di diversa fattura e colore nonché formato, ceramica nei disimpegni, in cucina e nei soggiorni, parquet di piccolo formato nelle camere. Il bagno mostra forma planimetrica ad "elle" costituita da due rettangoli stretti e lunghi, in uno dei quali è situata la vasca da bagno di colore nero; ubicata in posizione inferiore rispetto alla quota del pavimento; anche gli altri sanitari, wc e

bidet sono di colore nero. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Alcune finiture risalgono all'epoca di costruzione, mentre altre, seppur più recenti, pavimenti e rivestimenti, porte interne nonché infissi esterni, mostrano un sufficiente e/o scarso stato di manutenzione. In merito agli impianti l'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato; i corpi scaldanti sono in ghisa. Una camera da letto è dotata di split per l'erogazione di aria trattata.

Al piano terra si trova il ripostiglio che ha doppio accesso: dall'esterno, attraverso la corte comune, con ampia porta metallica, e dallo spazio condominiale, attraverso porta lignea dogata. L'appartamento ha altezza utile netta pari a m 2.98; il ripostiglio al piano terra ha altezza utile netta pari a m 3.00. *(allegato n. 9.1)*

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

Le superfici lorde dell'immobile sono le seguenti:

- Fondaco al piano terra mq 21;
- Appartamento al piano primo mq 115; Terrazzi al piano primo mq 195.

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- il fondaco al piano terra confina: a nord, est ed ovest con la proprietà condominiale; a sud con altra proprietà;
- l'appartamento al piano primo confina: a sud con il vano scala condominiale; a nord con via Vittorio Emanuele Orlando; ad est con la p.lla 154 del foglio 78 e con la corte condominiale, ad ovest con la p.lla 368 del foglio 78 e con la corte condominiale. *(allegato n. 2.1)*

Dati Catastali

- Immobile distinto al catasto del comune di Ascoli Piceno (AP) al foglio 78 p.lla 373 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza di vani 7, rendita € 578.43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1.

I dati catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. *(allegato n. 2.1)*

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

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale; l'accesso al ripostiglio al piano terra avviene dall'androne condominiale e direttamente dall'esterno attraverso la corte condominiale. *(allegato n. 2.1)*

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

Le parti comuni sono l'androne, il vano scala e la corte esterna che circonda l'edificio sui lati sud, est ed ovest. I millesimi dell'unità immobiliare oggetto di stima sono 107,38.

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

L'importo delle spese annue ordinarie condominiali per l'anno 2022, comunicato dall'amministratore, geom. \_\_\_\_\_, sono pari ad € 371,69. Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate. Risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni pari ad € 2.901,45. *(allegato n. 3)*

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

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa corte ricade in zona "Tessuto prevalentemente residenziale di conservazione" normata dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. *(allegato n. 4.1)*

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

L'immobile è di proprietà, per ½ del debitore esecutato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (*allegato n. 7*)

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

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967; dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso il comune di Ascoli Piceno (AP) sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi: (*allegato n. 4.1*)

- Autorizzazione n. 3097 del 16/02/1991 per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato consistenti nel montaggio di un ascensore all'interno del cavedio del lato ovest del fabbricato;
- Autorizzazione n. 18535 del 19/10/1991 per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato consistenti nella realizzazione di cancelli negli ingressi carrabili dell'edificio;
- D.I.A.E. prot. 47010 del 14/10/2002 per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato relative alla corte condominiale, alle coperture e alle facciate;
- D.I.A.E. prot. 66126 del 25/11/2008 per opere di manutenzione straordinaria della centrale termica condominiale;
- C.I.L.A.S. prot. 2022/106234 del 23/11/2023 per lavori di efficientamento energetico dell'intero fabbricato.

Si precisa che i lavori di cui alla C.I.L.A. Superbonus prot. 2022/106234 non sono ancora stati iniziati ed il Comune di Ascoli Piceno ha richiesto integrazione documentale con comunicazione del 30/05/2023.

Nei titoli edilizi sopra indicati non sono state rintracciate planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di stima. Dai rilievi effettuati non emergono difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

## 3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta nella disponibilità della proprietà; si precisa che la comproprietaria dell'immobile e coniuge del debitore esecutato risiede presso l'immobile oggetto di stima. (*allegato n. 7*)

## 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno è emerso quanto segue: (*allegato n. 8*)

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risultano vincoli storico - artistici di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- 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 ad € 500,00:



considerato che l'immobile è occupato dalla comproprietaria che vi ha stabilito la residenza, si decurterà il 20% 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 dovranno sostenere le spese per eliminare le iscrizioni e trascrizioni presenti, in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà l'0,5 % 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	€	185.700,00
abbattimenti -36,5%	€	<u>- 67.780,50</u>
Valore dei beni oggetto di stima	€	117.919,50

Valore dei diritti di 1/2 di proprietà  $117.919,50 / 2 = 58.959,75$

**Valore a cifra tonda € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)**

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

Diritti di 1/2 di proprietà di un immobile a destinazione abitativa sito nel comune di Ascoli Piceno in via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, così identificato catastalmente: **Foglio 78 p.lla 373 sub 1**, categoria A/2, classe 4, consistenza n. 7 vani, rendita € 578,43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1;

L'immobile si trova nel quartiere Luciani, in via Vittorio Emanuele Orlando, in zona prevalentemente a destinazione residenziale, in cui sono ubicati diversi esercizi commerciali di piccola e media grandezza, scuole, attività amministrative, chiese. L'edificio risulta essere stato costruito nell'anno 1957 con il contributo del Ministero dei Lavori Pubblici, pertanto si tratta di edilizia sovvenzionata dallo stato. L'edificio contiene abitazioni, negozi e magazzini.

L'ingresso all'edificio è situato su via Vittorio Emanuele Orlando ed avviene attraverso la corte pavimentata con lastre di pietra locale, che conduce al portone d'ingresso e al vano scala condominiali. L'edificio mostra n. 4 piani fuori terra. La porzione di piano terra destinata ai negozi fronteggia la via Vittorio Emanuele Orlando e vede anteposto, tra i negozi e la strada, ampio marciapiede. L'edificio ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri, solai in latero - cemento e copertura costituita da solai orizzontali. Le pareti di tamponamento sono in laterizio intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco e sono dotati di avvolgibili in legno. La parte basamentale del fronte nord, corrispondente al fronte dei negozi è rivestita con lastre di travertino. Le finestre e in genere le aperture hanno riquadrature in travertino così come pure i davanzali interni ed esterni.

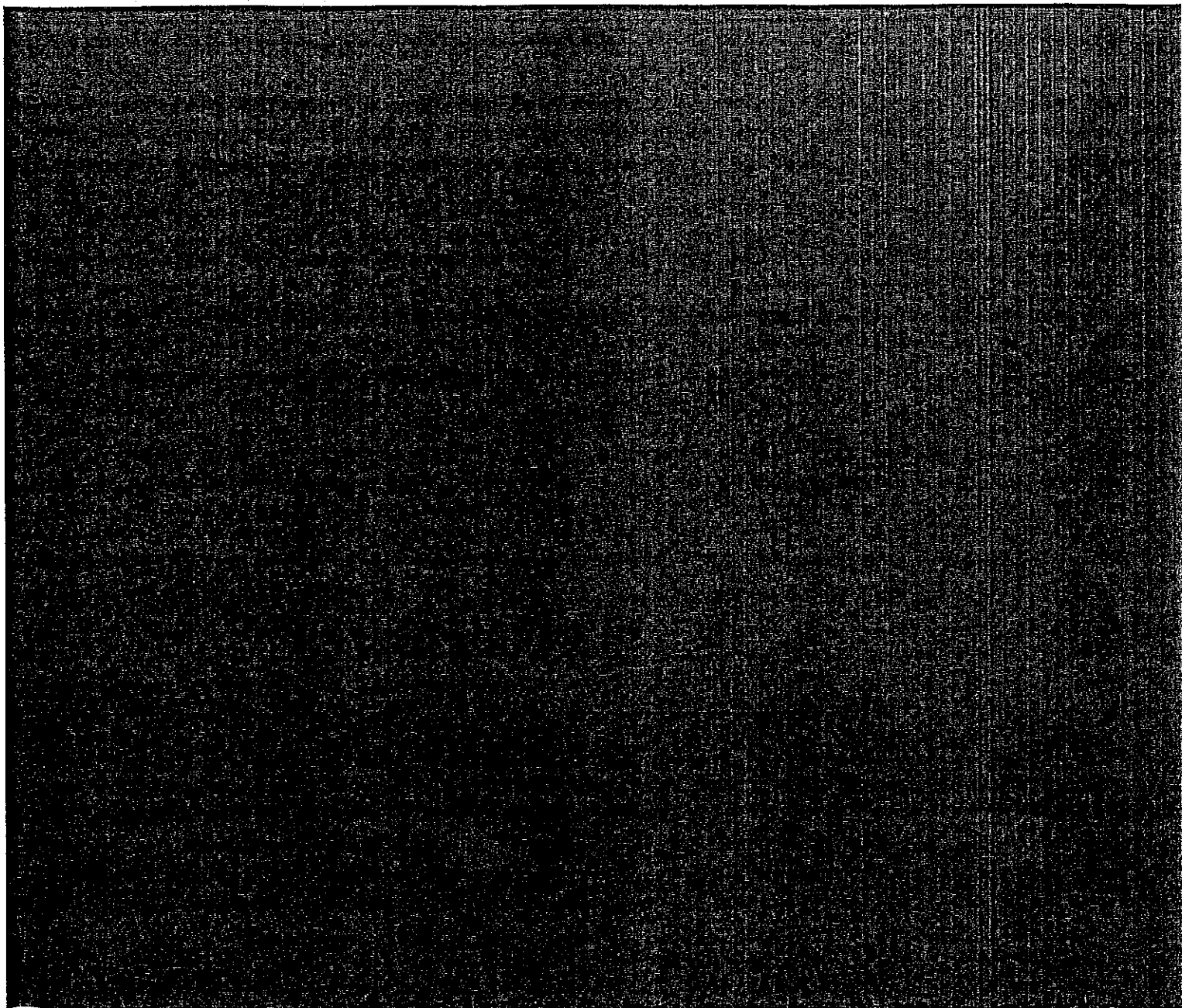
L'appartamento si trova al piano primo dell'immobile raggiungibile con la scala comune e l'ascensore. E' costituito da un ingresso, un soggiorno, una zona pranzo, una cucina che è poco più di un angolo cottura, un ulteriore disimpegno che introduce alla zona notte, costituita a sua volta da un bagno e tre camere da letto. Due ampi terrazzi sono ubicati sul fronte est e su quello ovest e mostrano pavimento in gres di piccolo formato, posato con fughe ampie. Il terrazzo sul lato est confina con il terrazzo di edificio adiacente dal quale è separato da ringhiera metallica che funge da parapetto. I pavimenti dei terrazzi risultano ampiamente lesionati in vari punti. L'appartamento versa in sufficiente stato di conservazione, gli ambienti hanno le pareti annerite o macchiate, in cucina dalle esalazioni dei fornelli mentre nelle altre stanze mostrano la mancanza di manutenzione. Inoltre alcuni infissi esterni risultano non utilizzabili (soggiorno lato ovest).

I pavimenti sono di diversa fattura e colore nonché formato, ceramica nei disimpegni, in cucina e nei soggiorni, parquet di piccolo formato nelle camere. Il bagno mostra forma planimetrica ad "elle" costituita da due rettangoli stretti e lunghi, in uno dei quali è situata la vasca da bagno di colore nero, ubicata in posizione inferiore rispetto alla quota del pavimento; anche gli altri sanitari, wc e bidet sono di colore nero. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Alcune finiture risalgono all'epoca di costruzione, mentre altre, seppur più recenti, pavimenti e rivestimenti, porte interne nonché infissi esterni, mostrano un sufficiente e/o scarso stato di manutenzione. In merito agli impianti l'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato; i corpi scaldanti sono in ghisa. Una camera da letto è dotata di split per l'erogazione di aria trattata.

Al piano terra si trova il ripostiglio che ha doppio accesso: dall'esterno, attraverso la corte comune, con ampia porta metallica, e dallo spazio condominiale, attraverso porta lignea dogata. L'appartamento ha altezza utile netta pari a m 2.98; il ripostiglio al piano terra ha altezza utile netta pari a m 3.00.

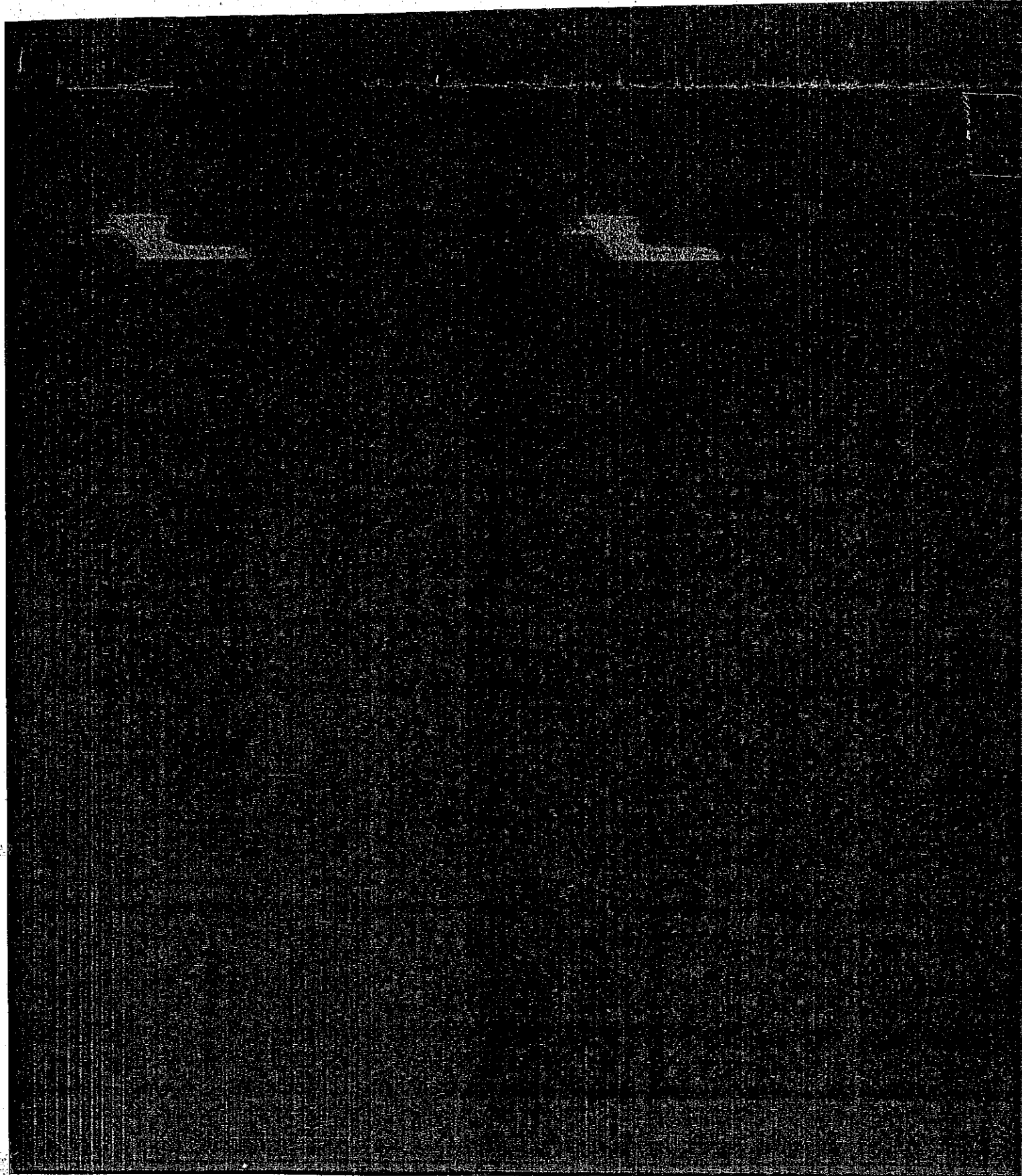
**PREZZO BASE D'ASTA € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00)**

LOTTO N. 2



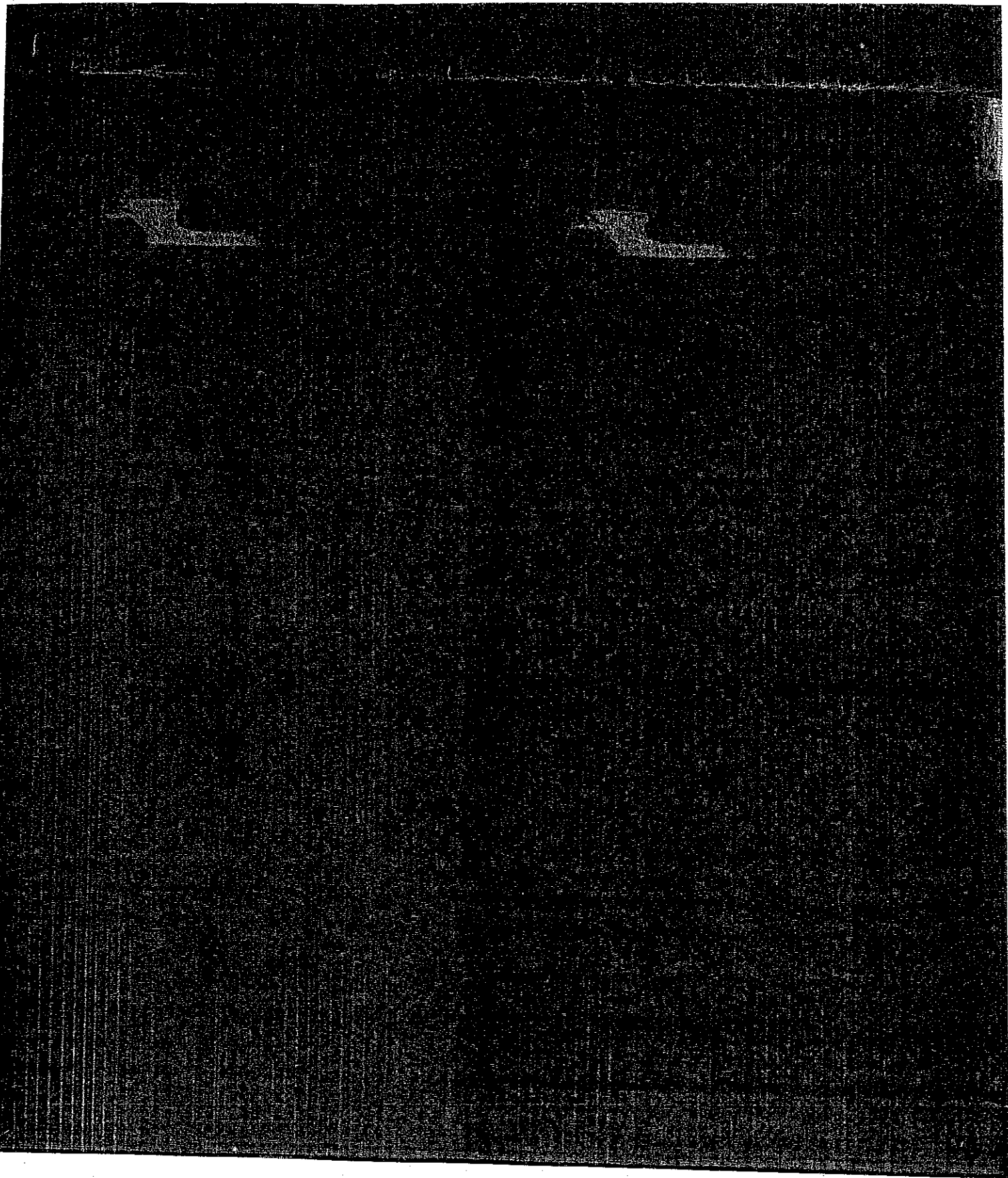
12

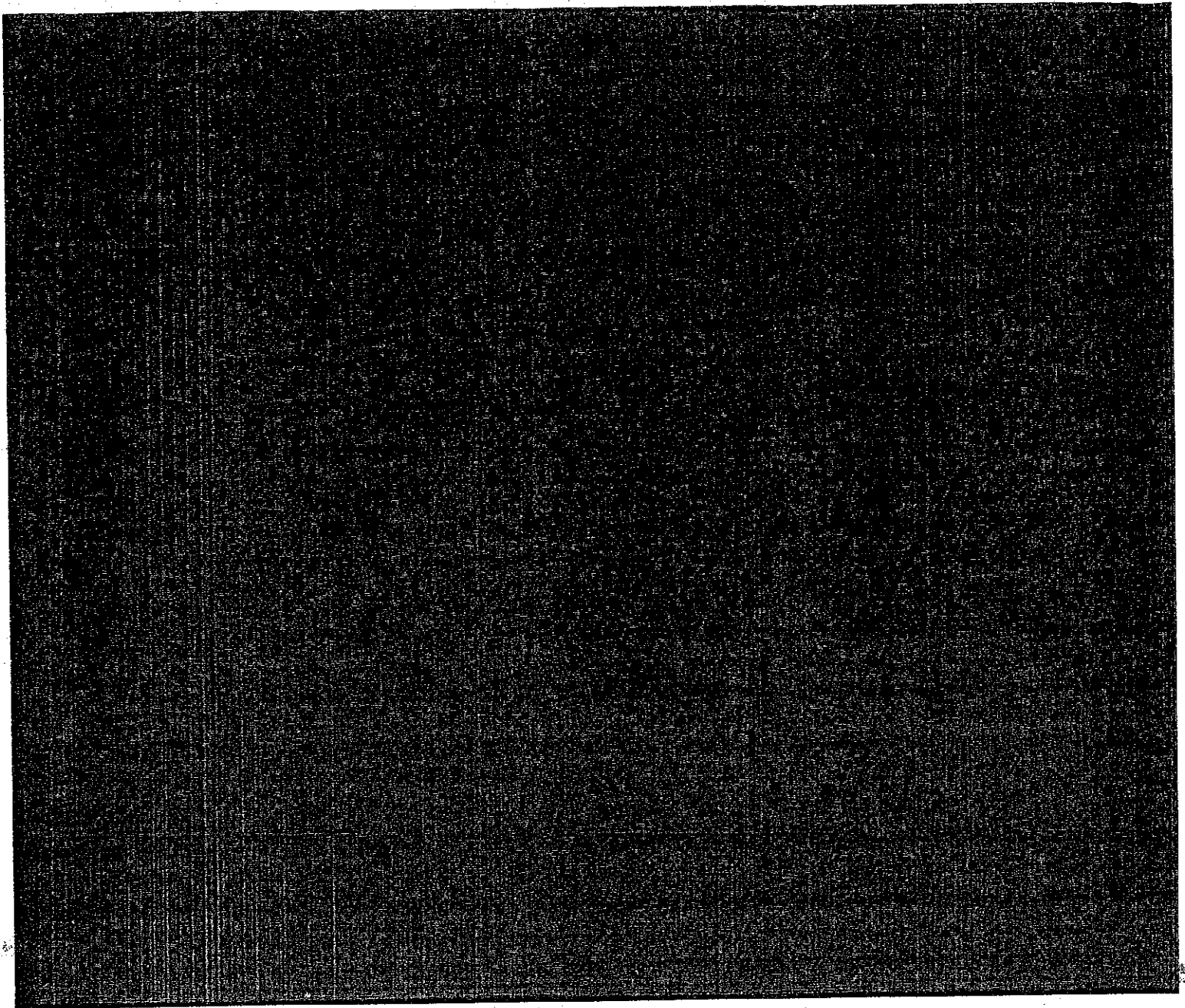
12



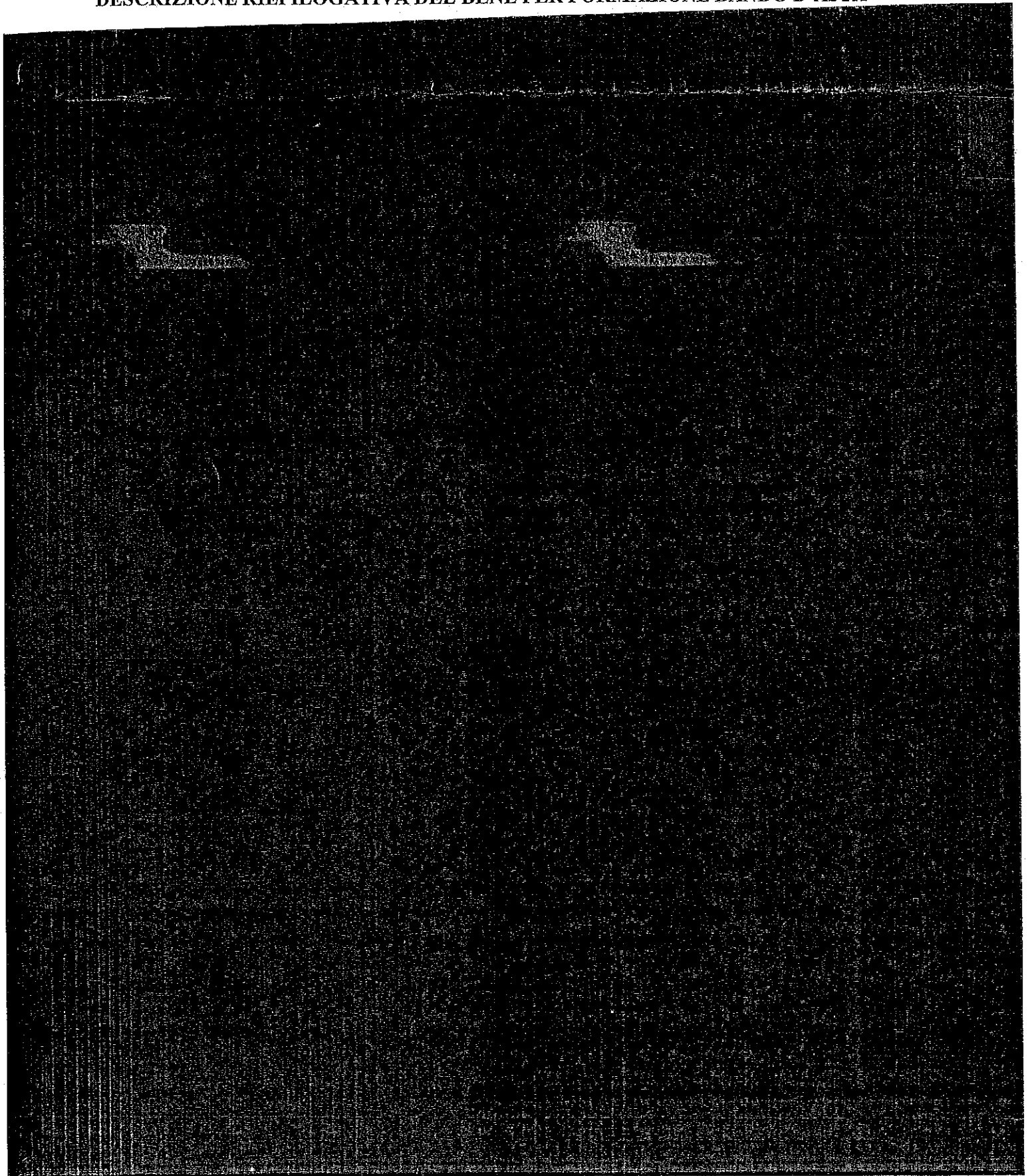
14

#### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

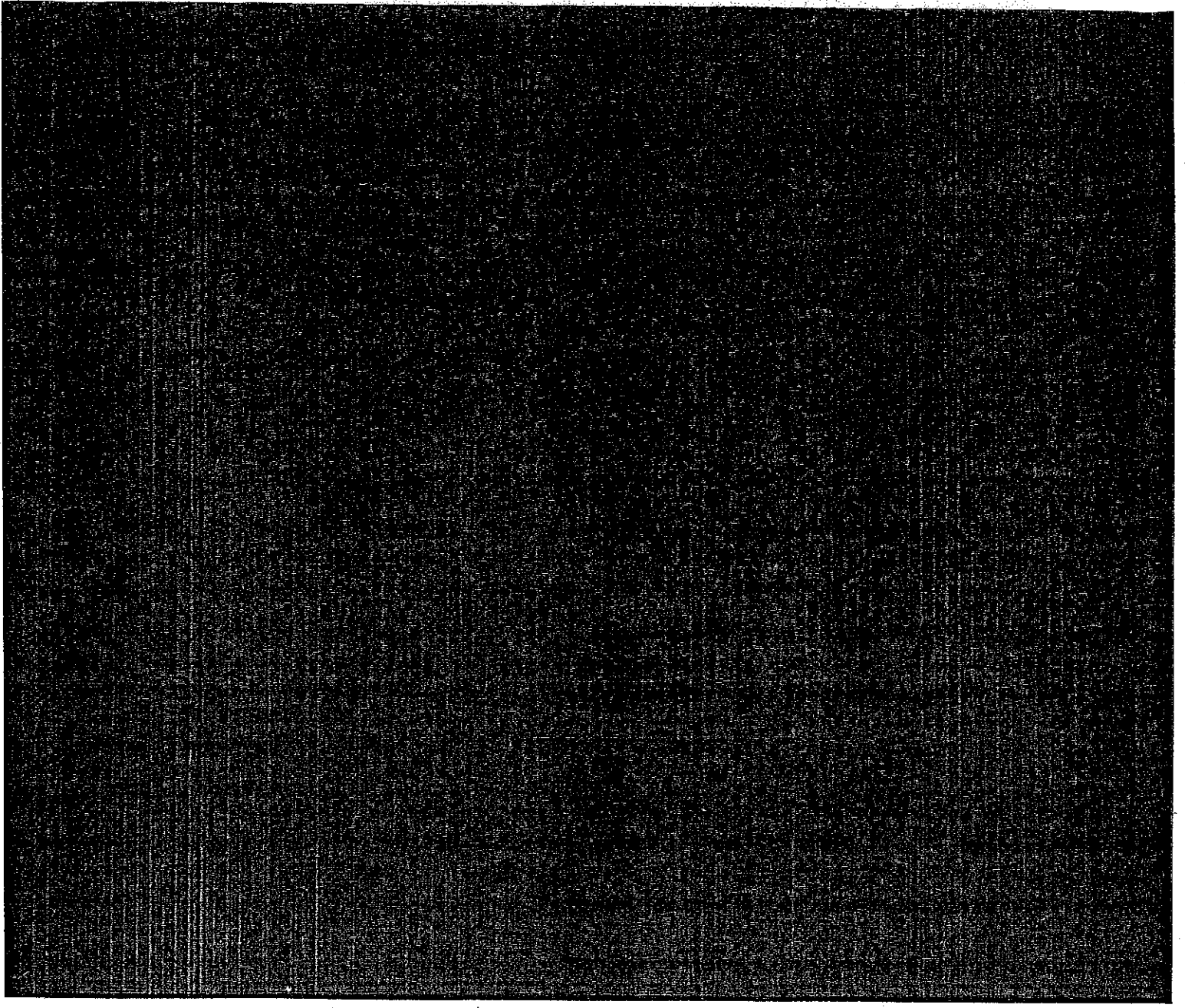


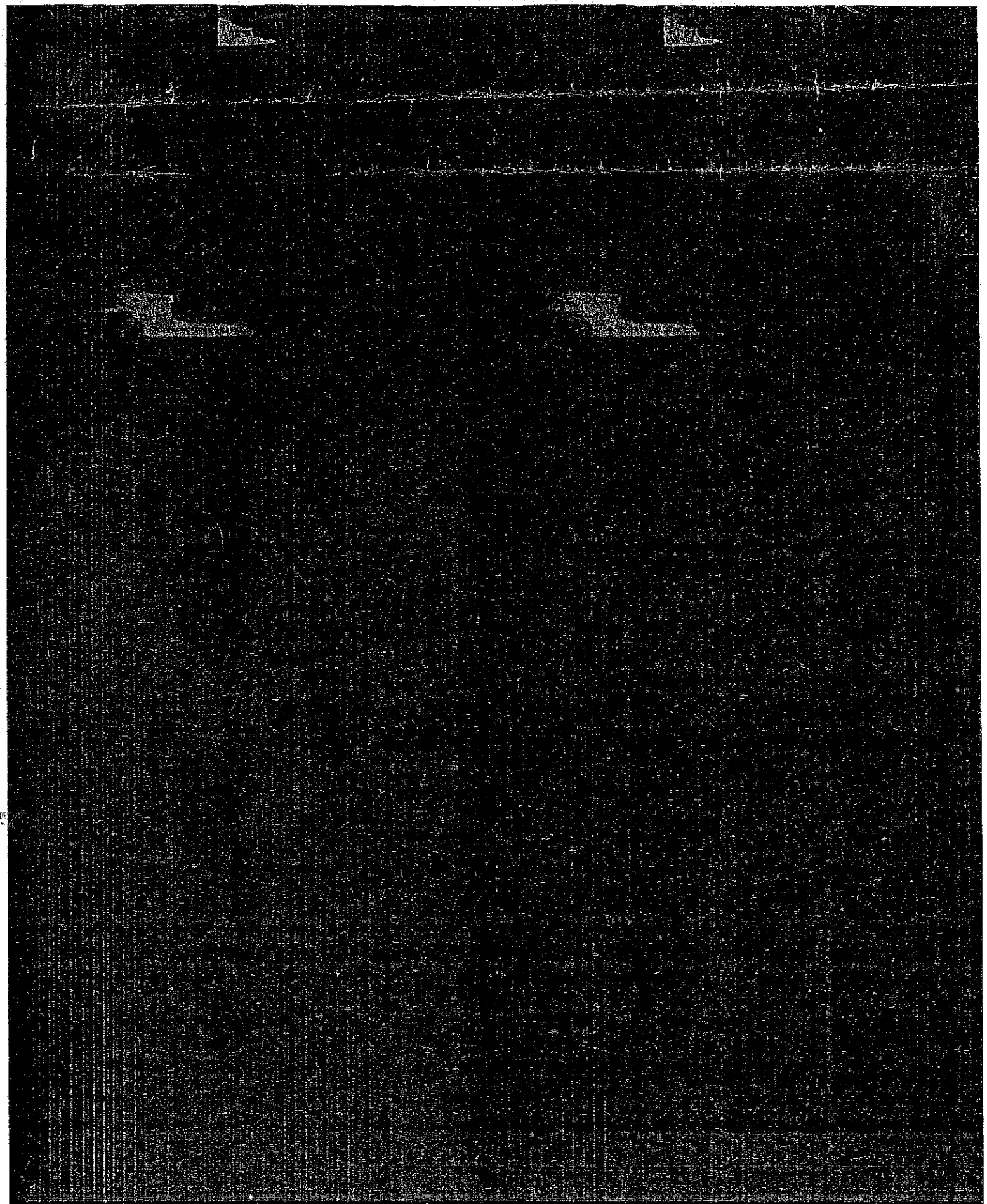


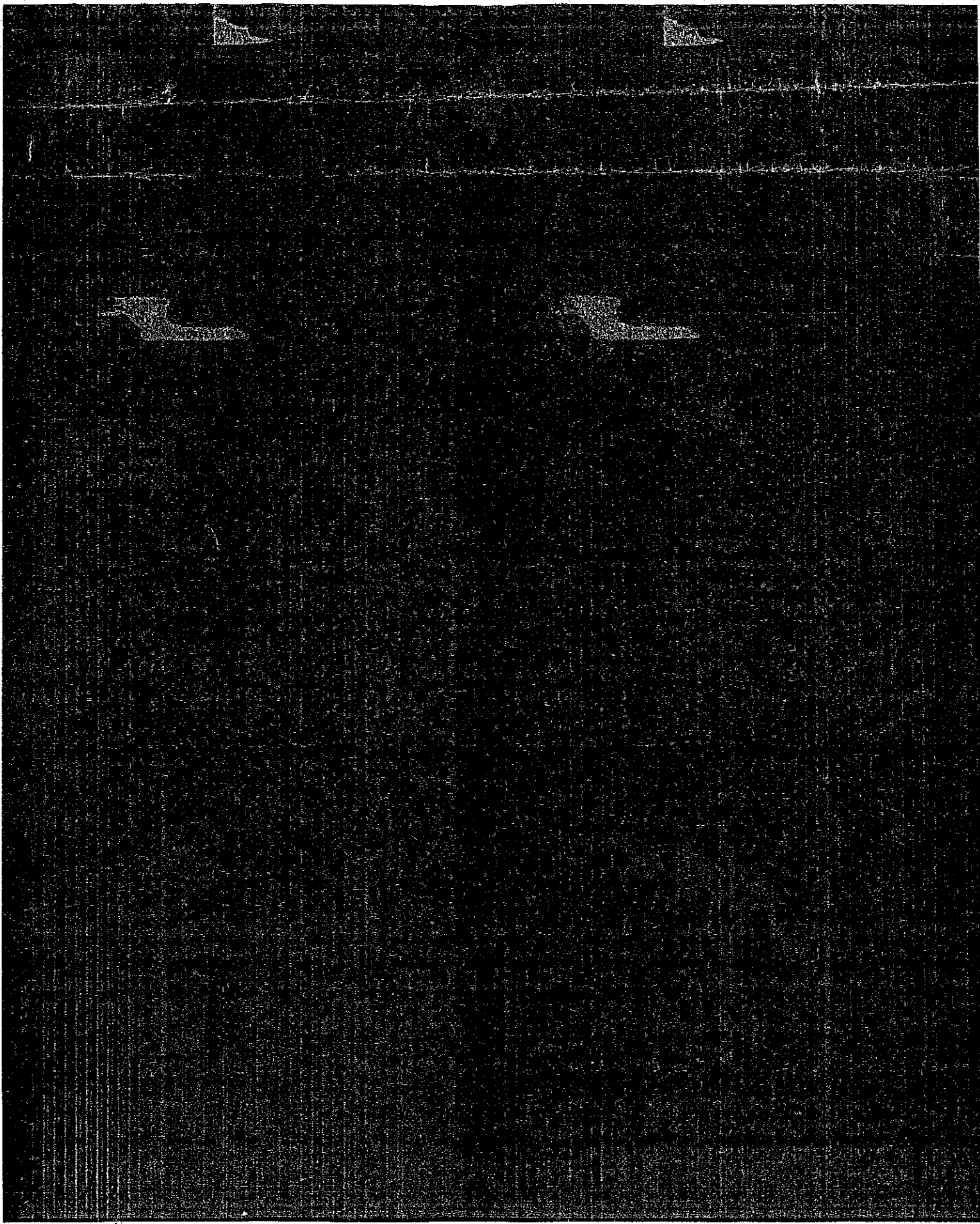
**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**

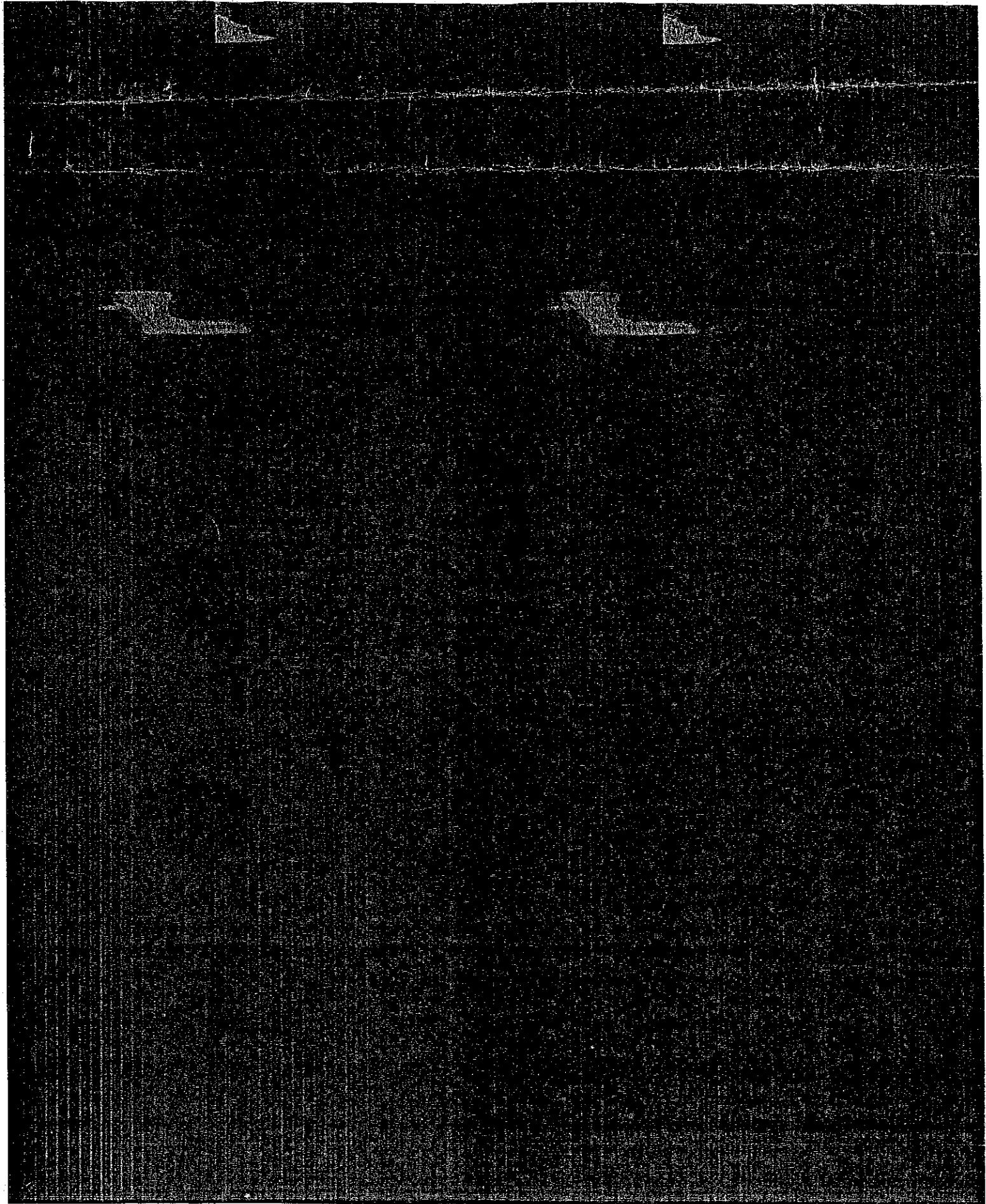


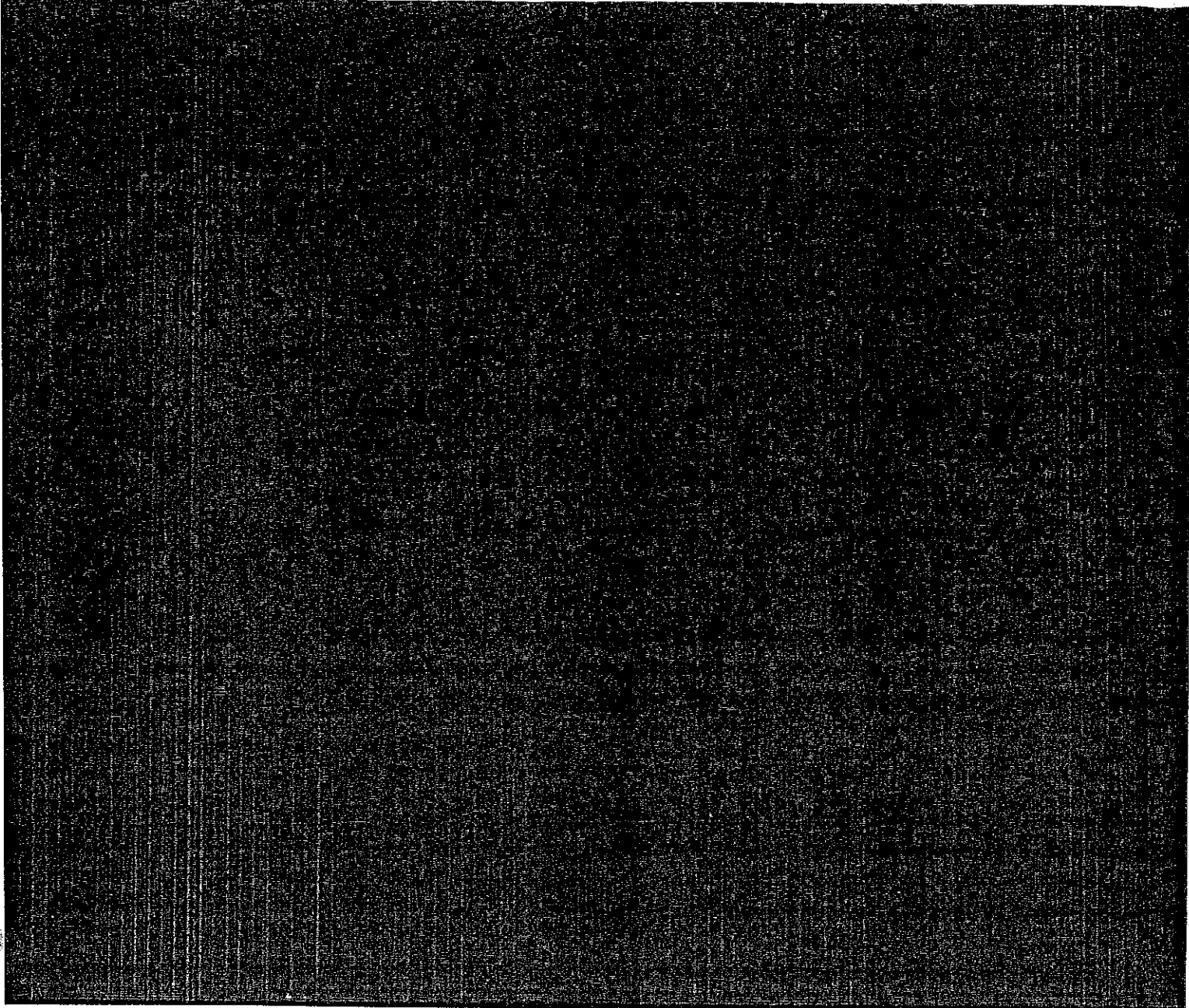
**LOTTO N. 3**

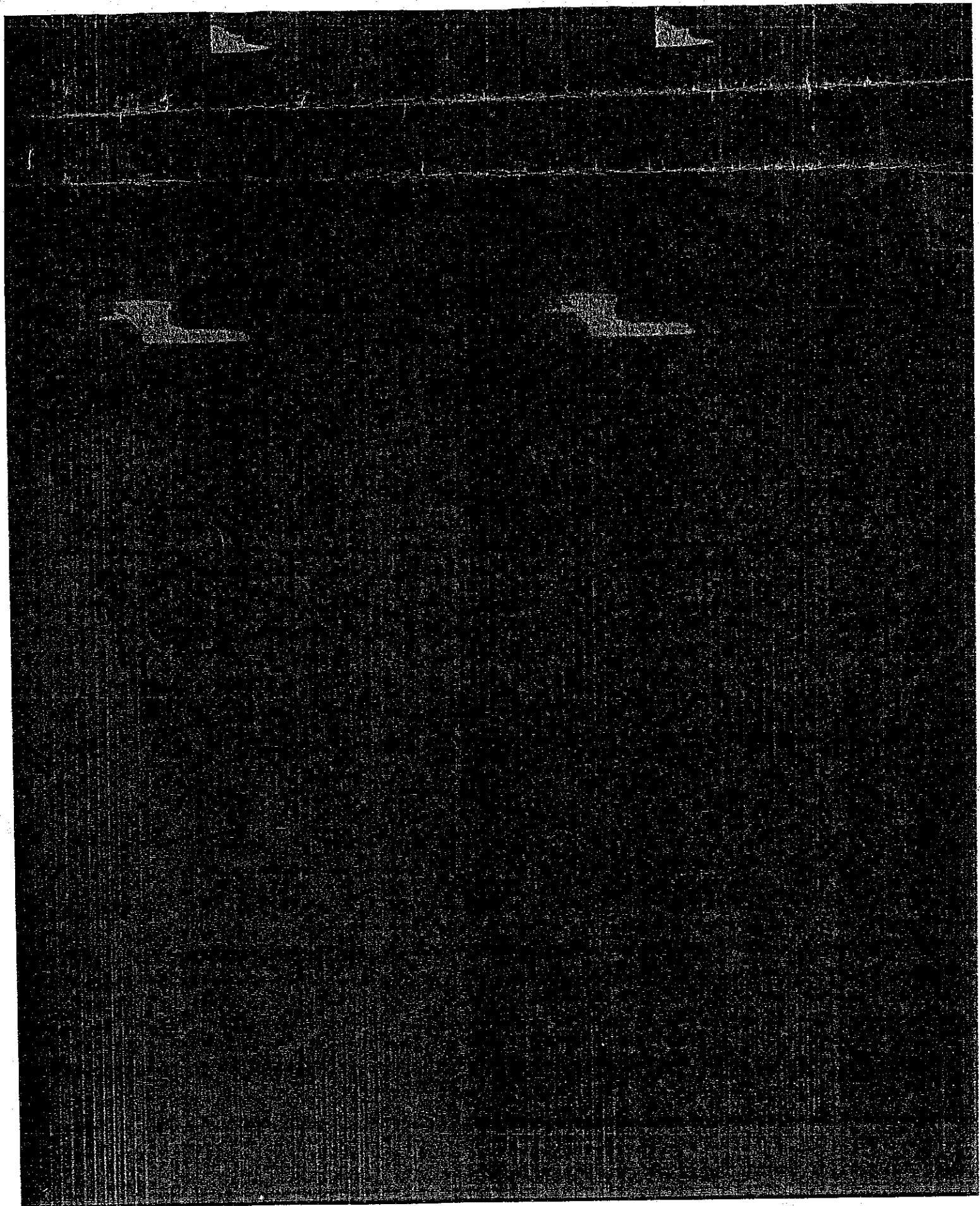




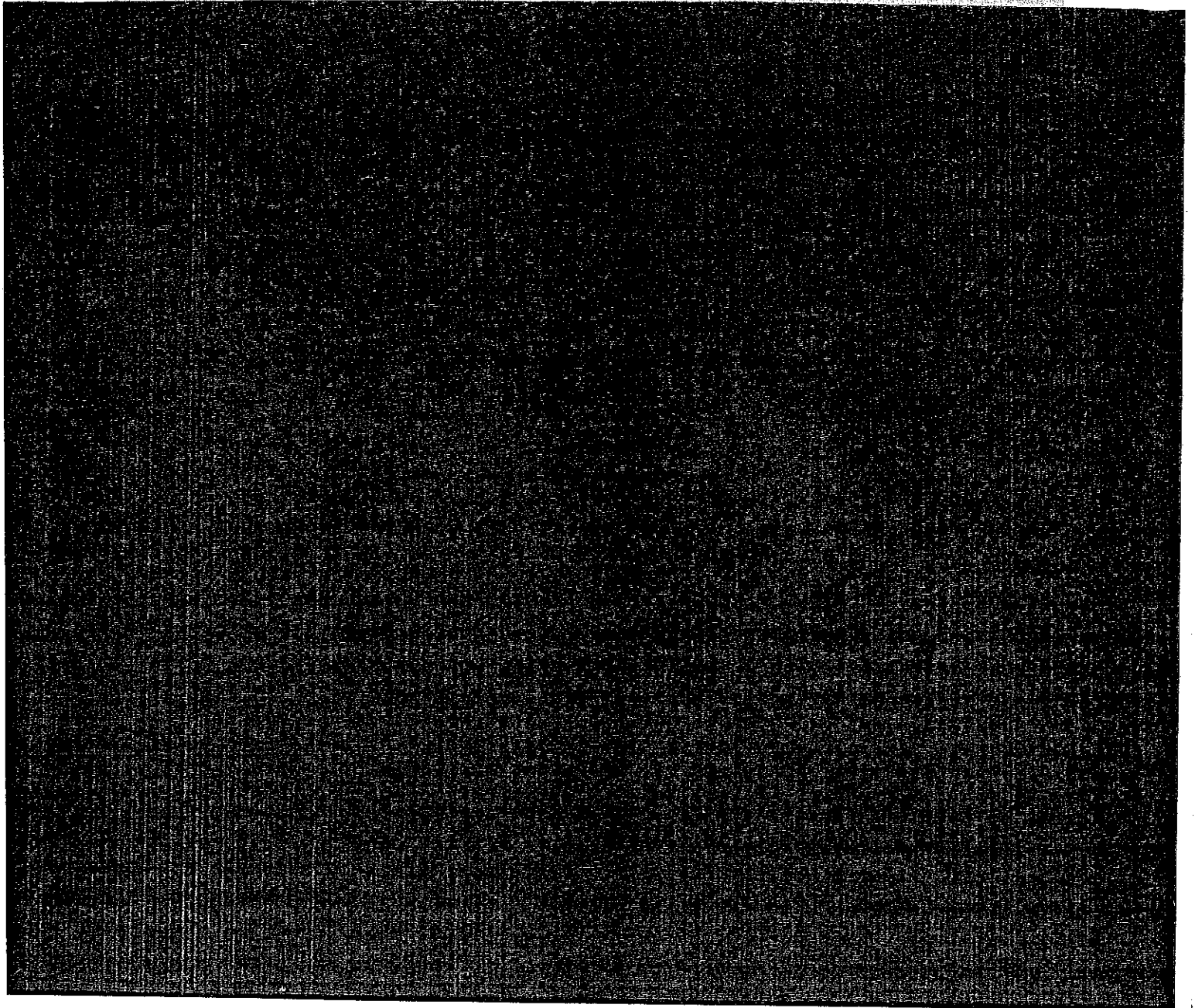


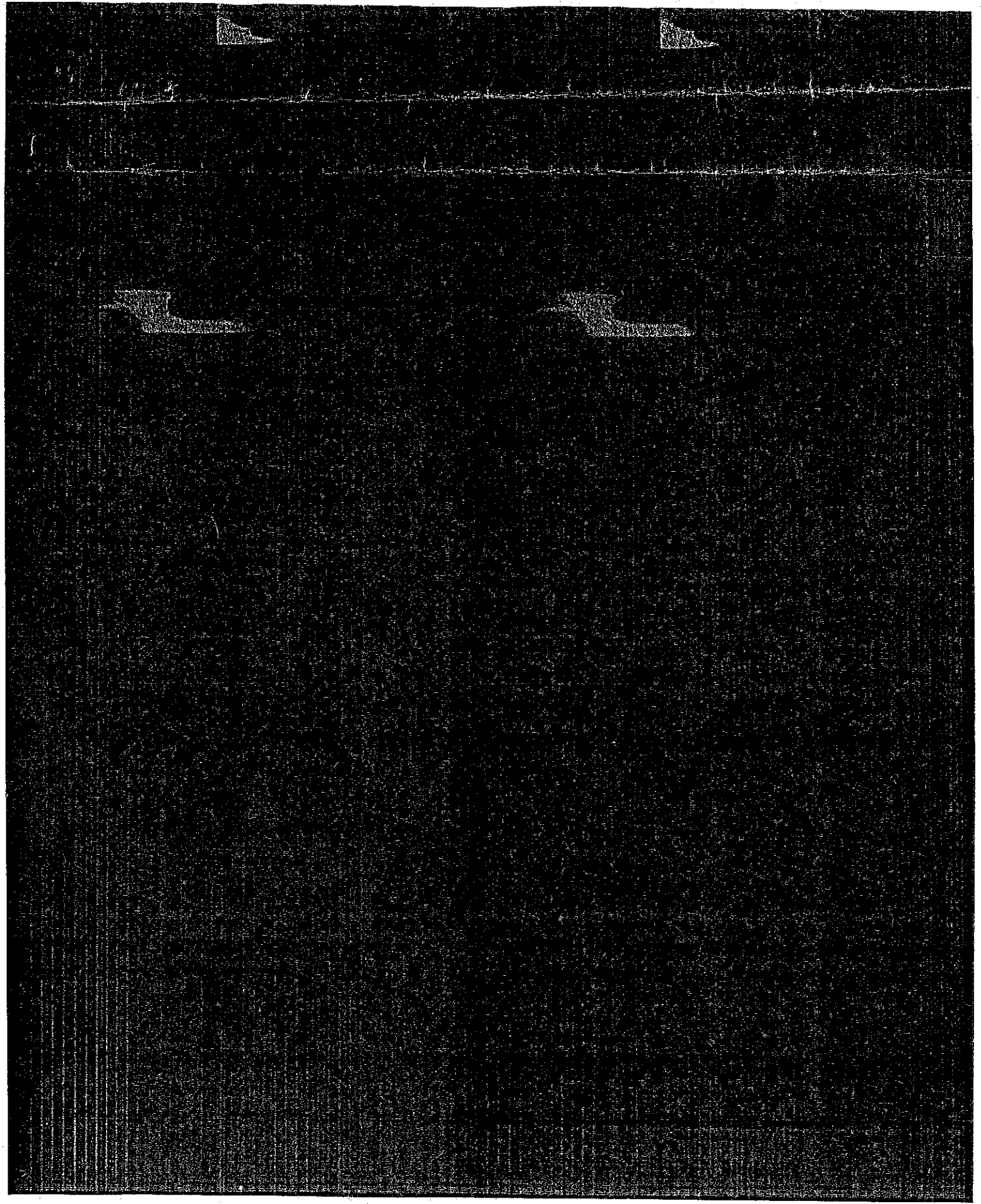


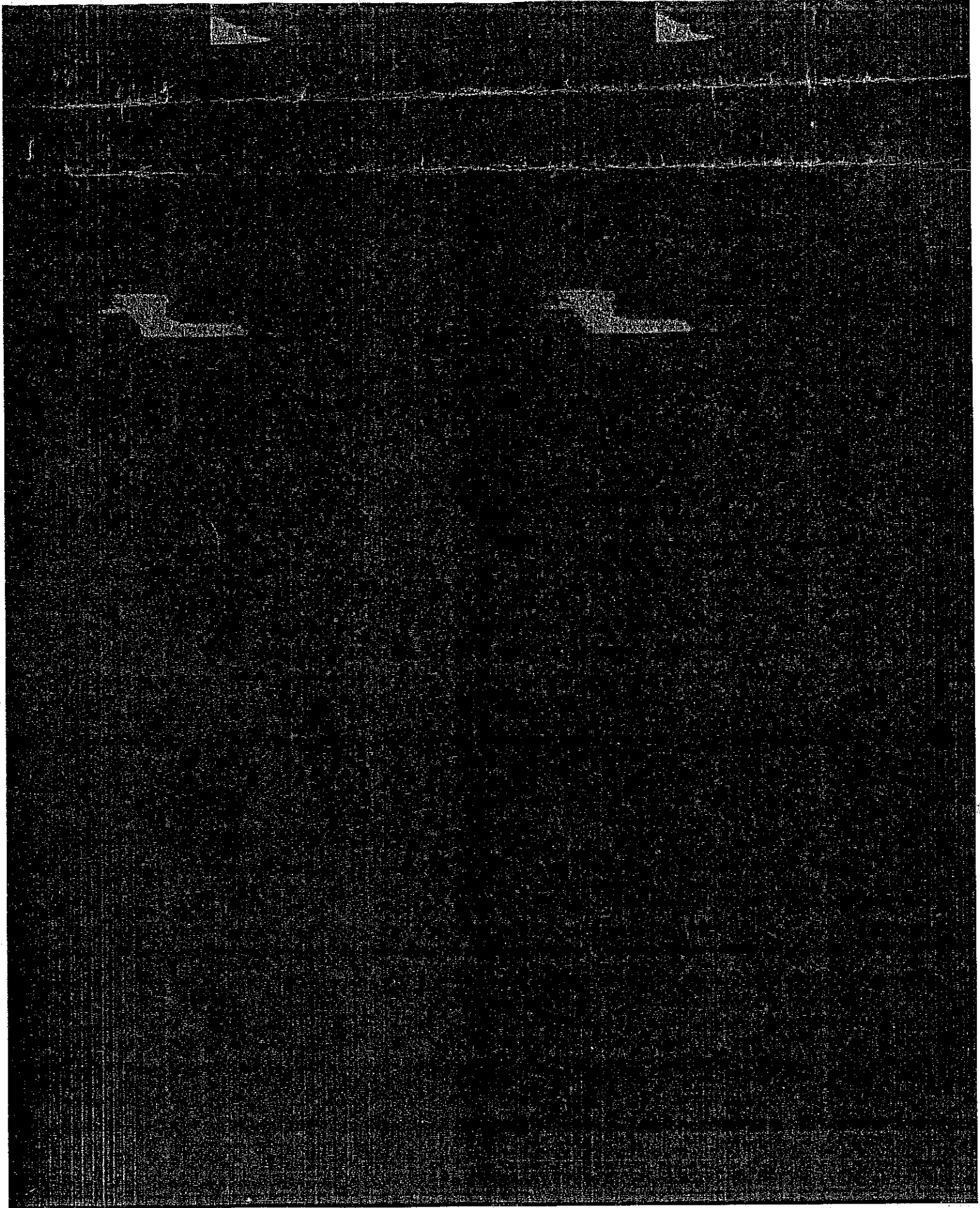


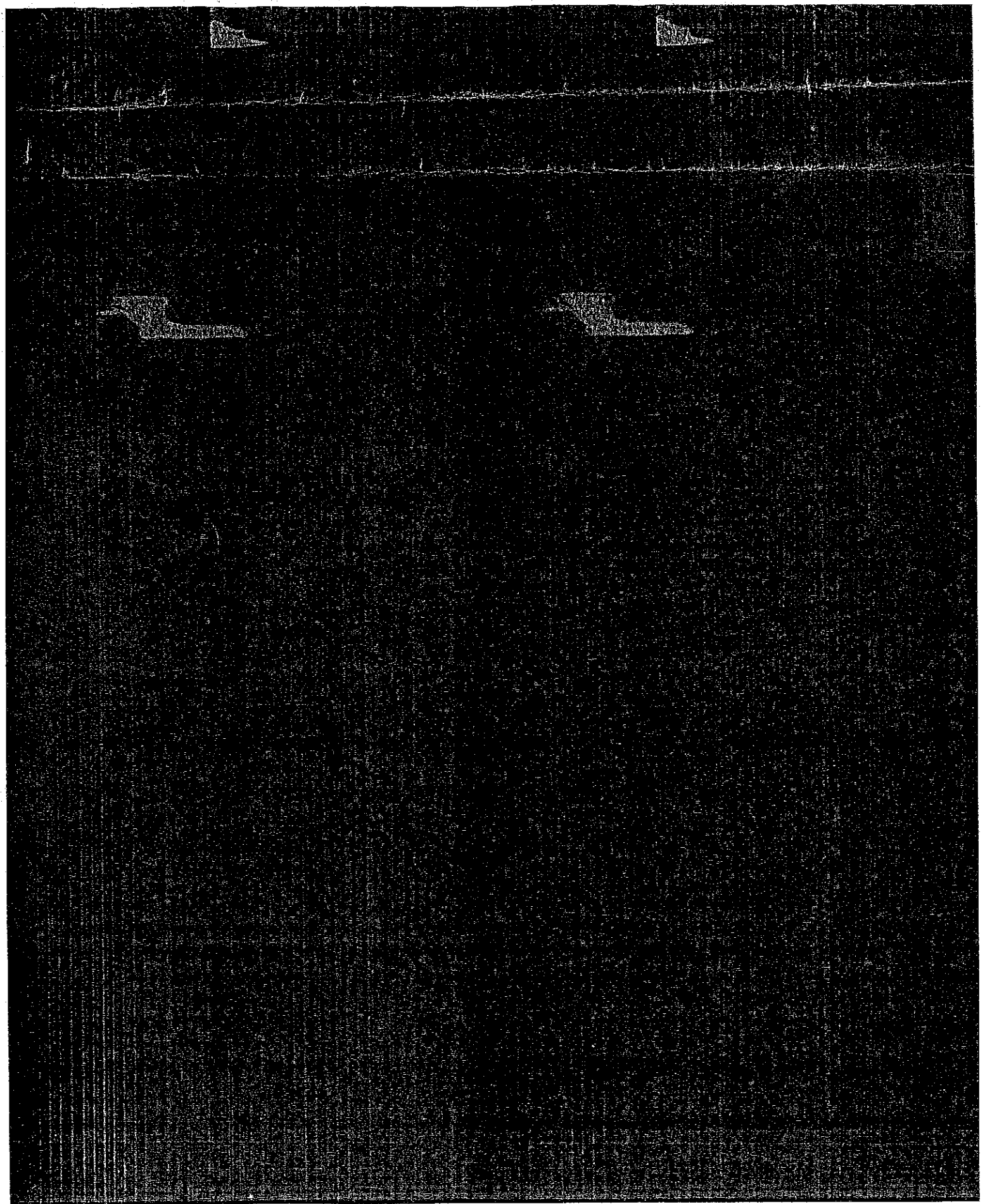


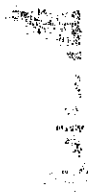
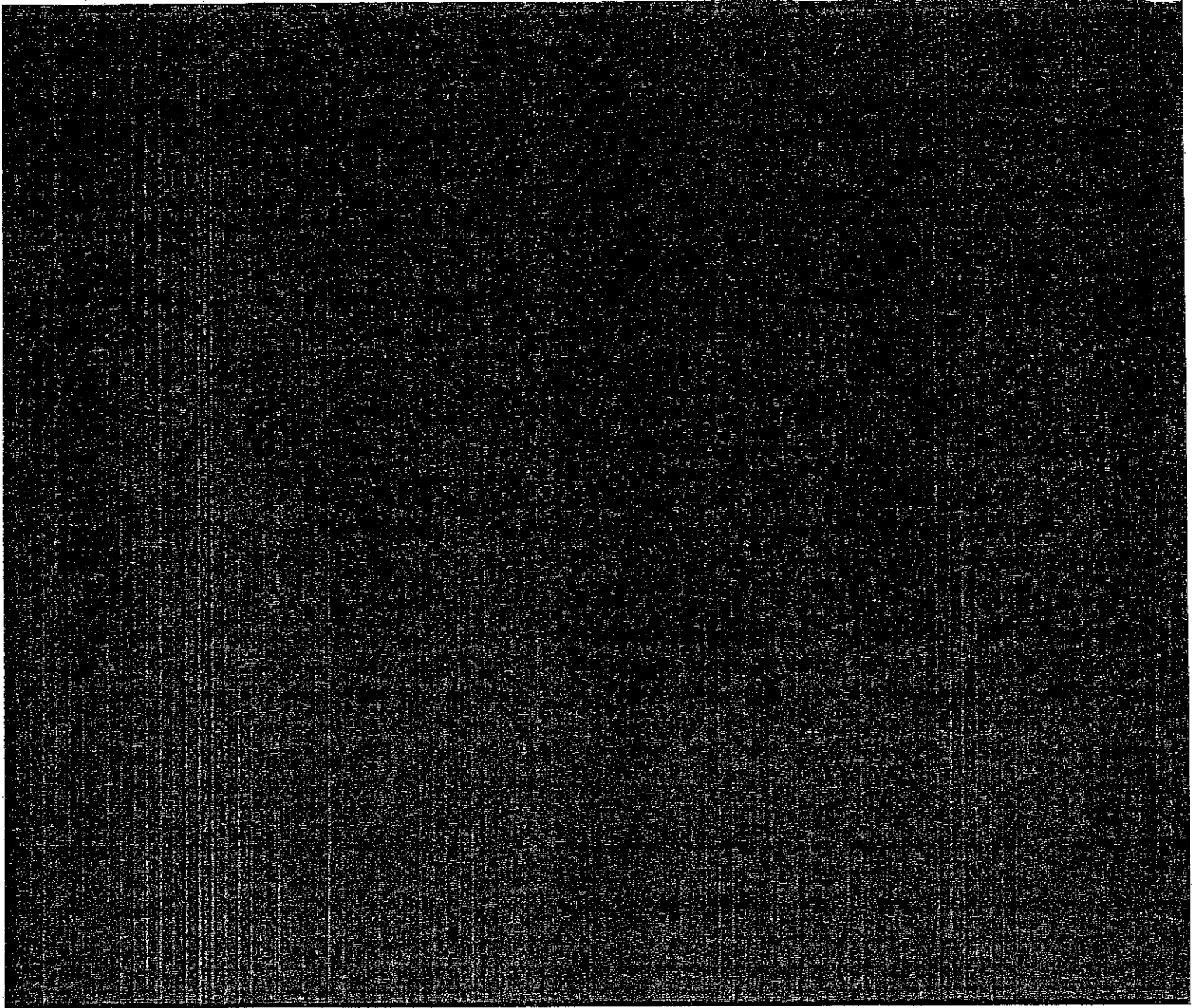
LOTTO N. 4



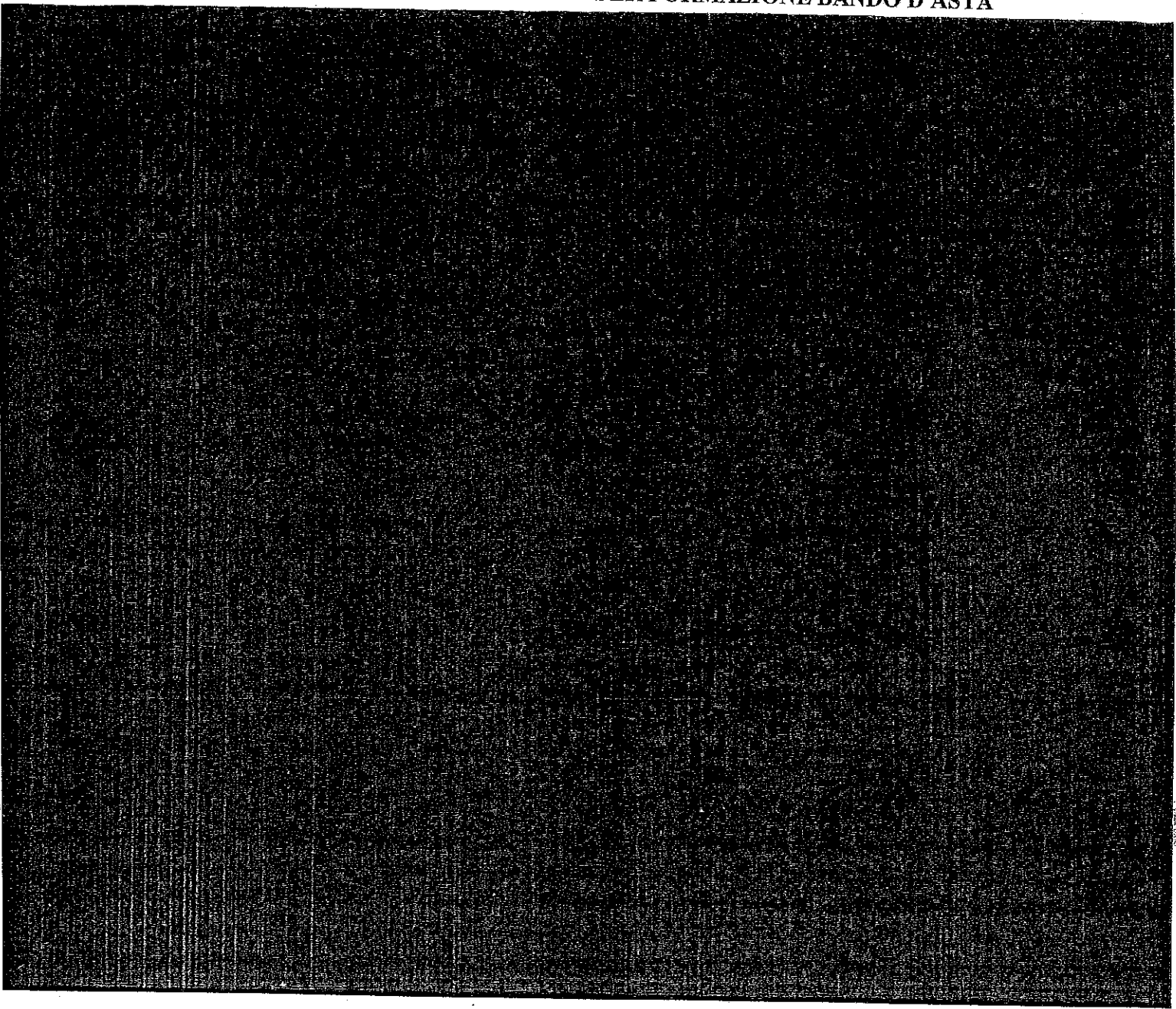




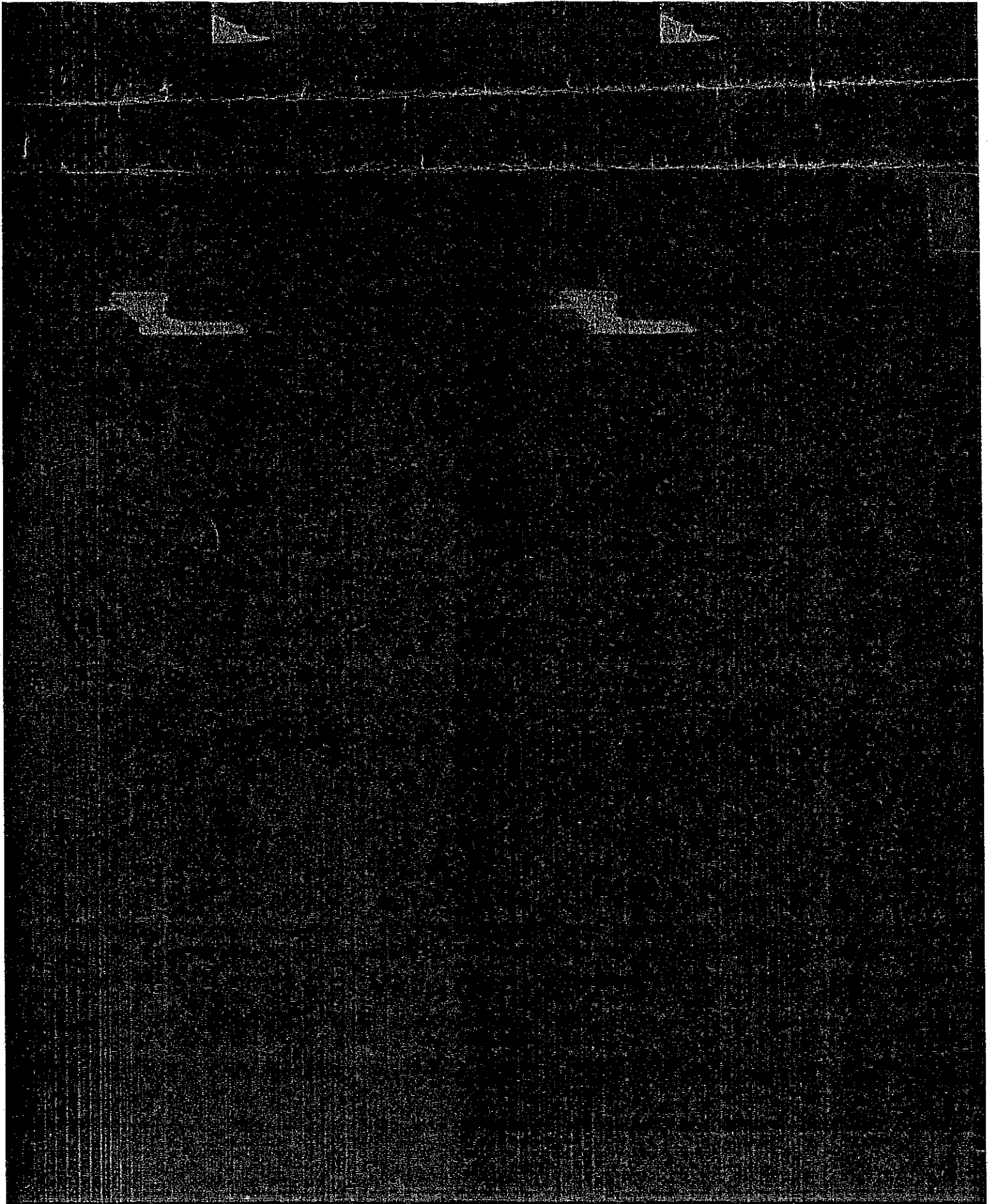


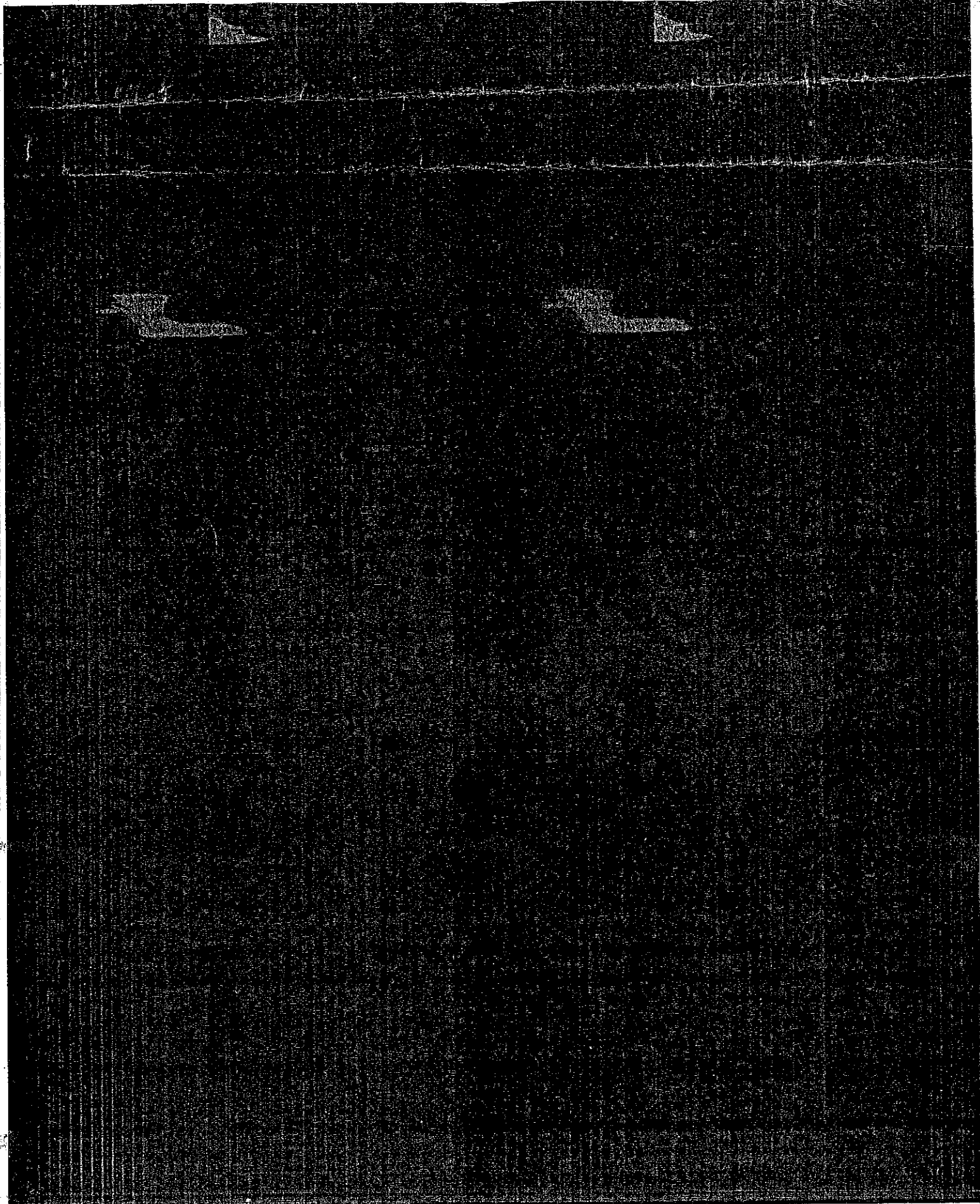


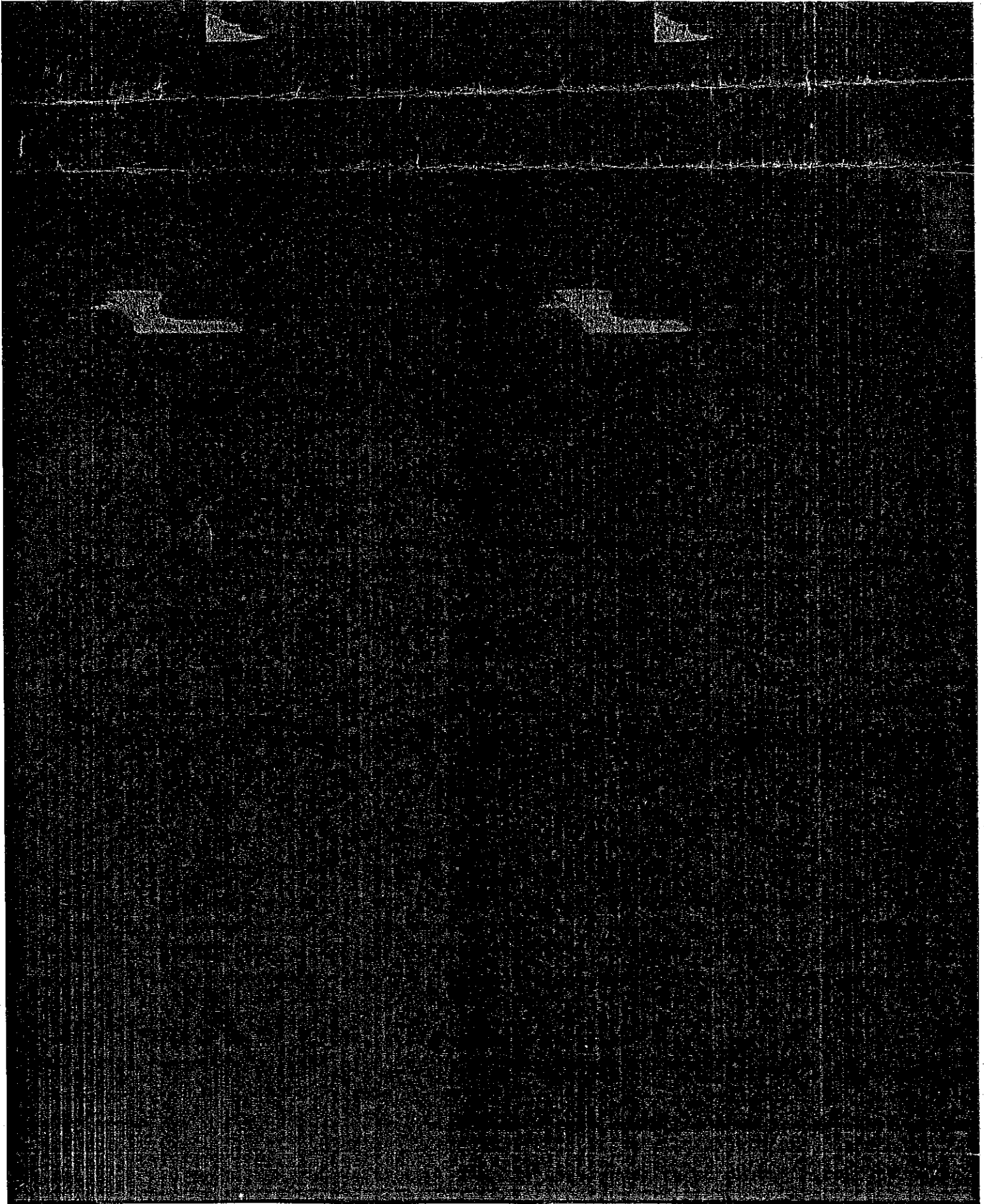
**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**



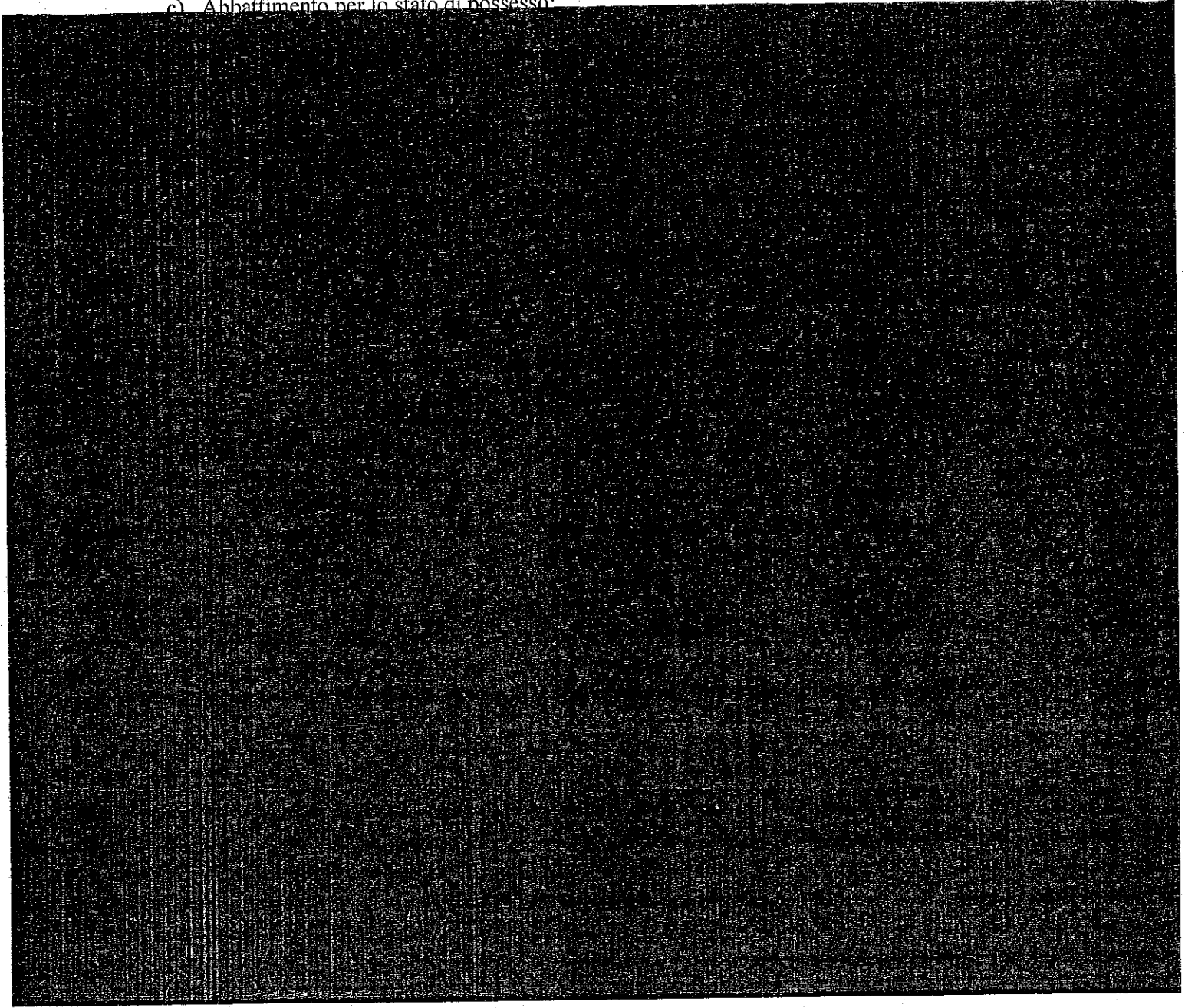








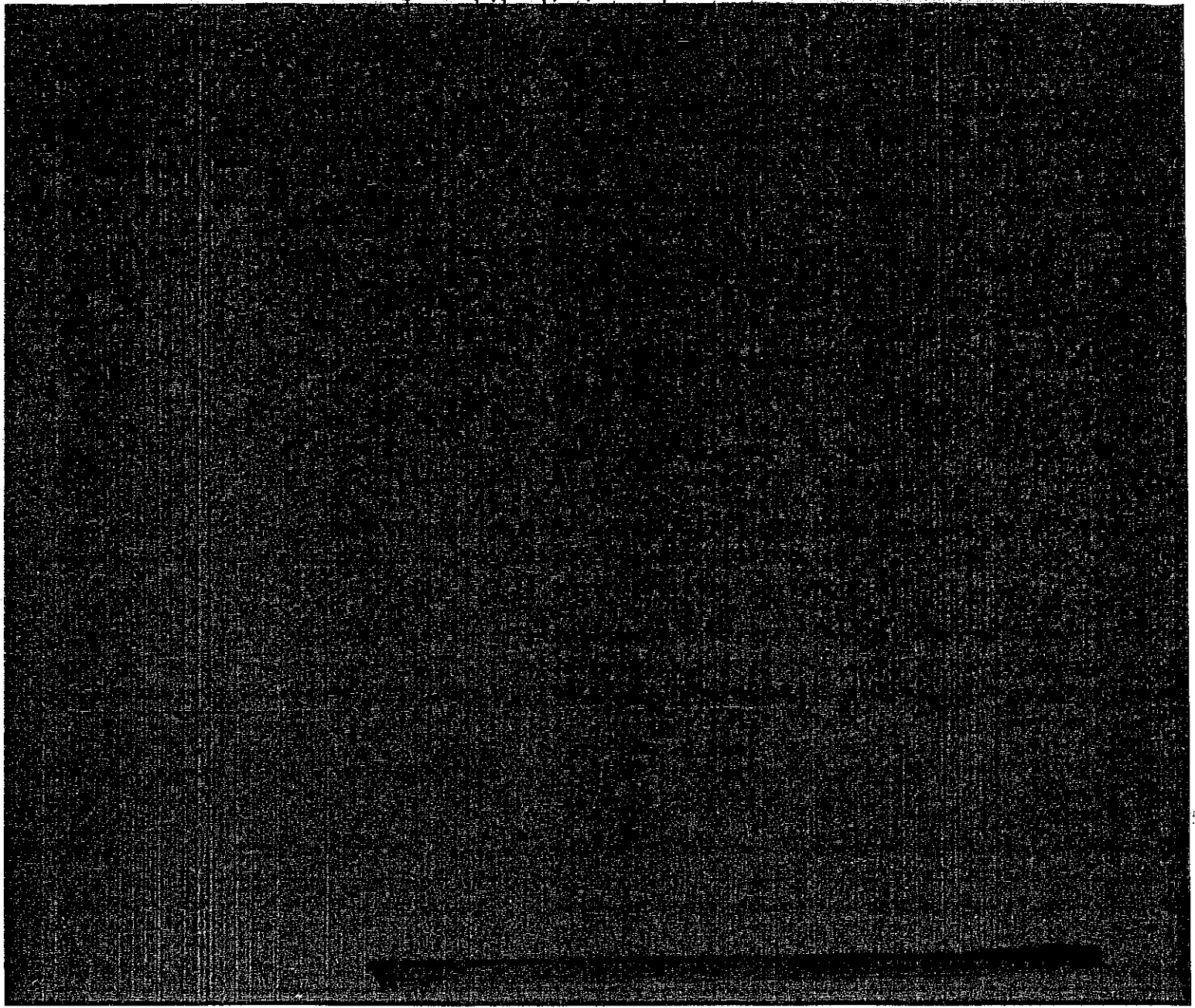
c) Abbattimento per lo stato di possesso:

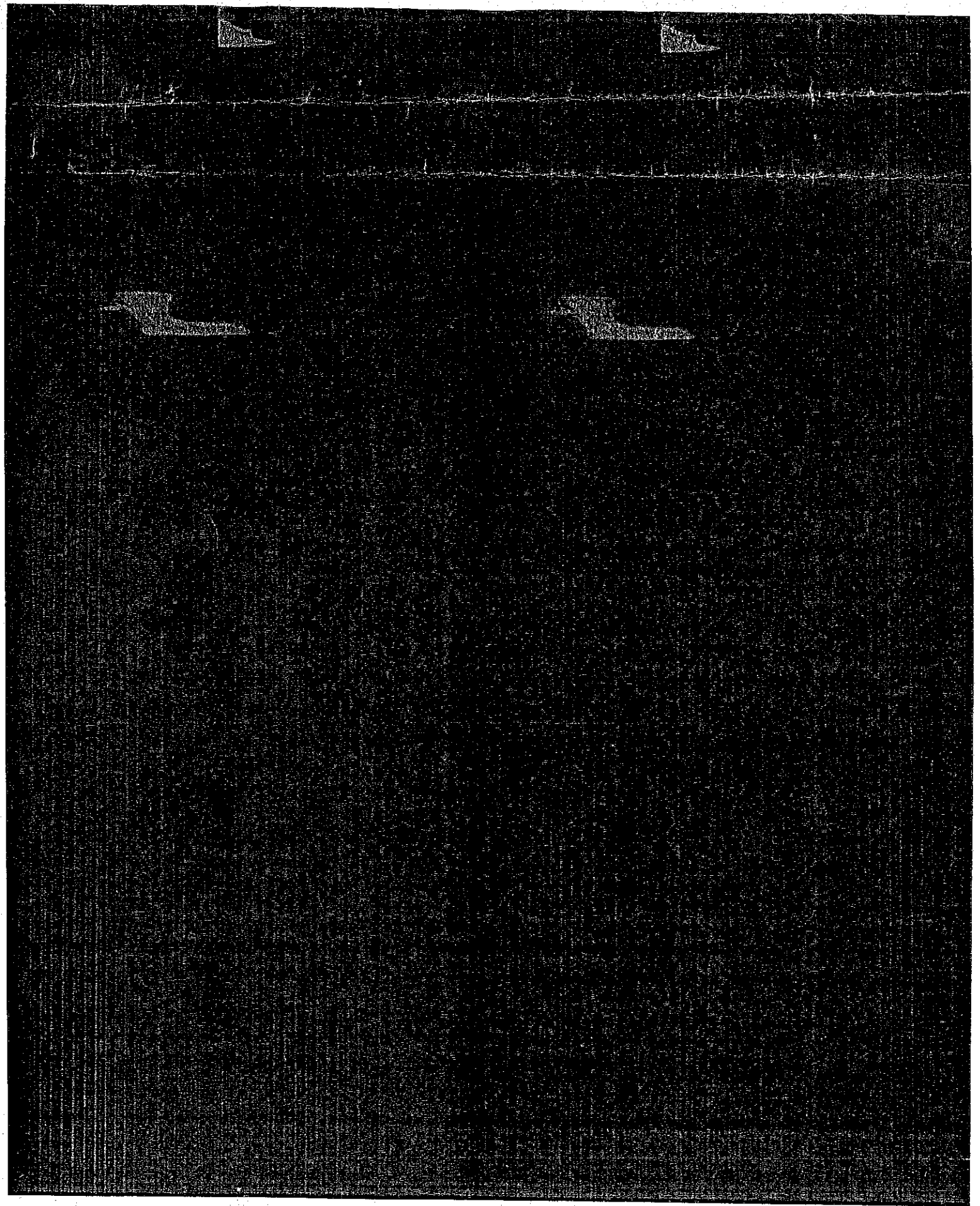


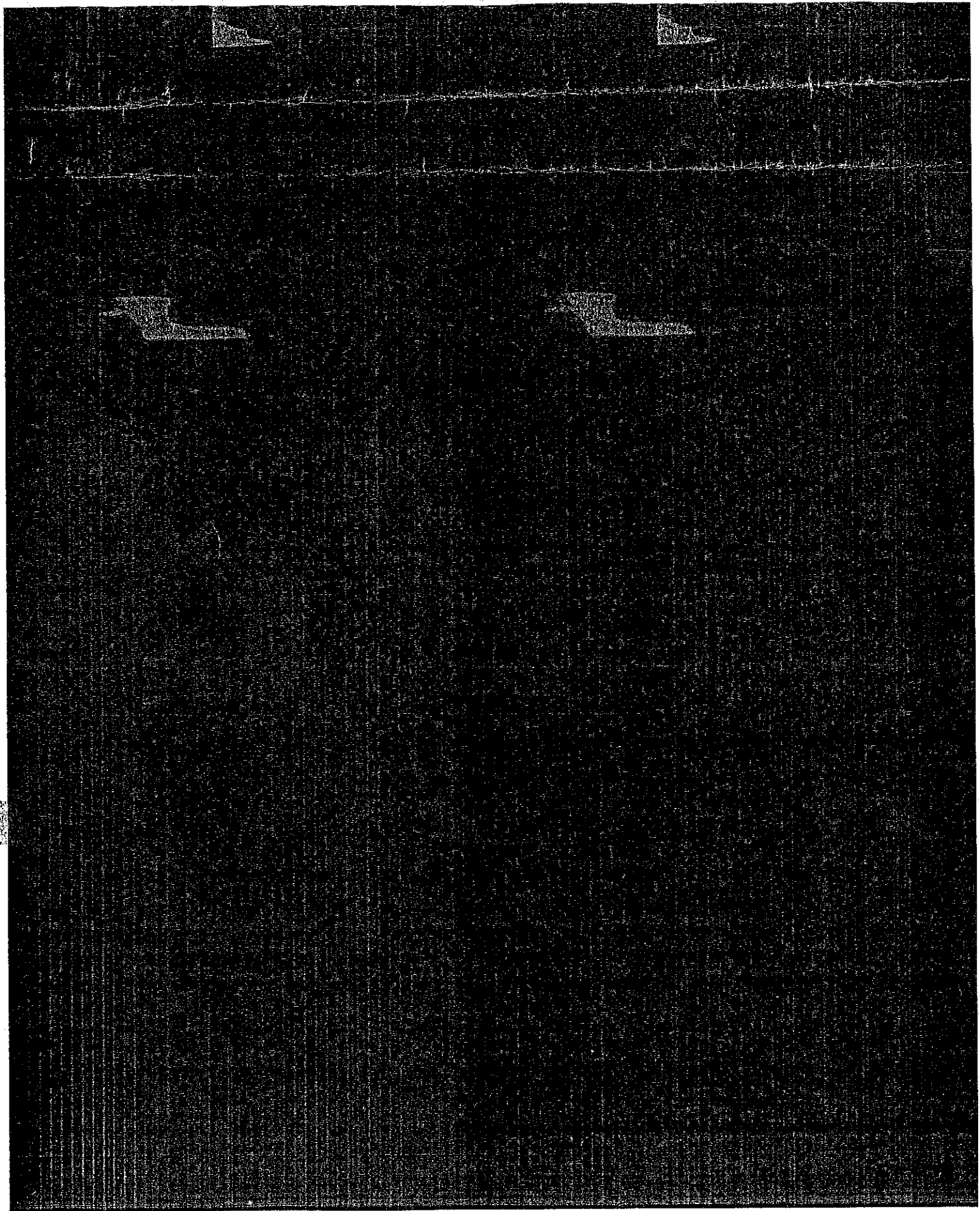
**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**

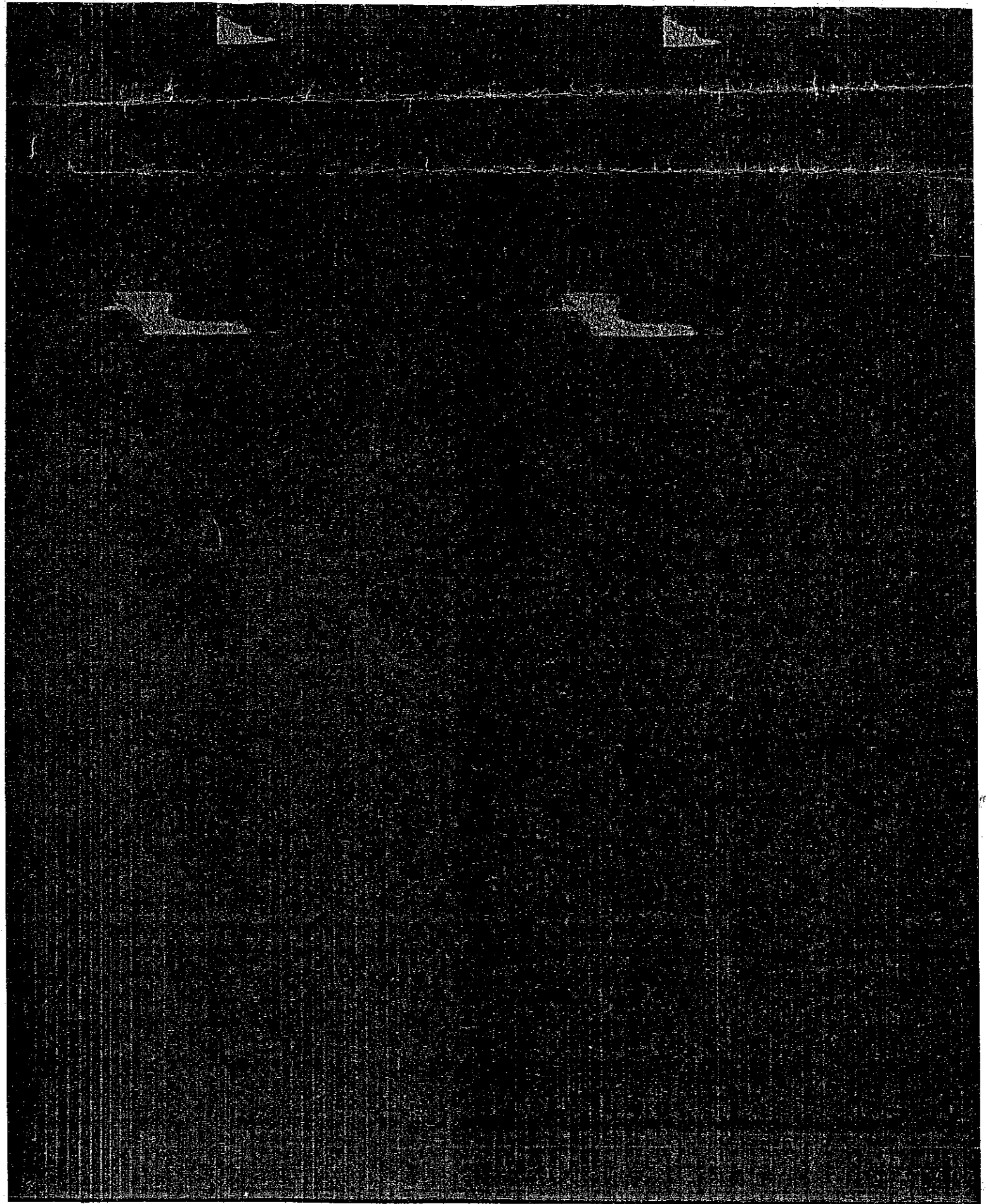


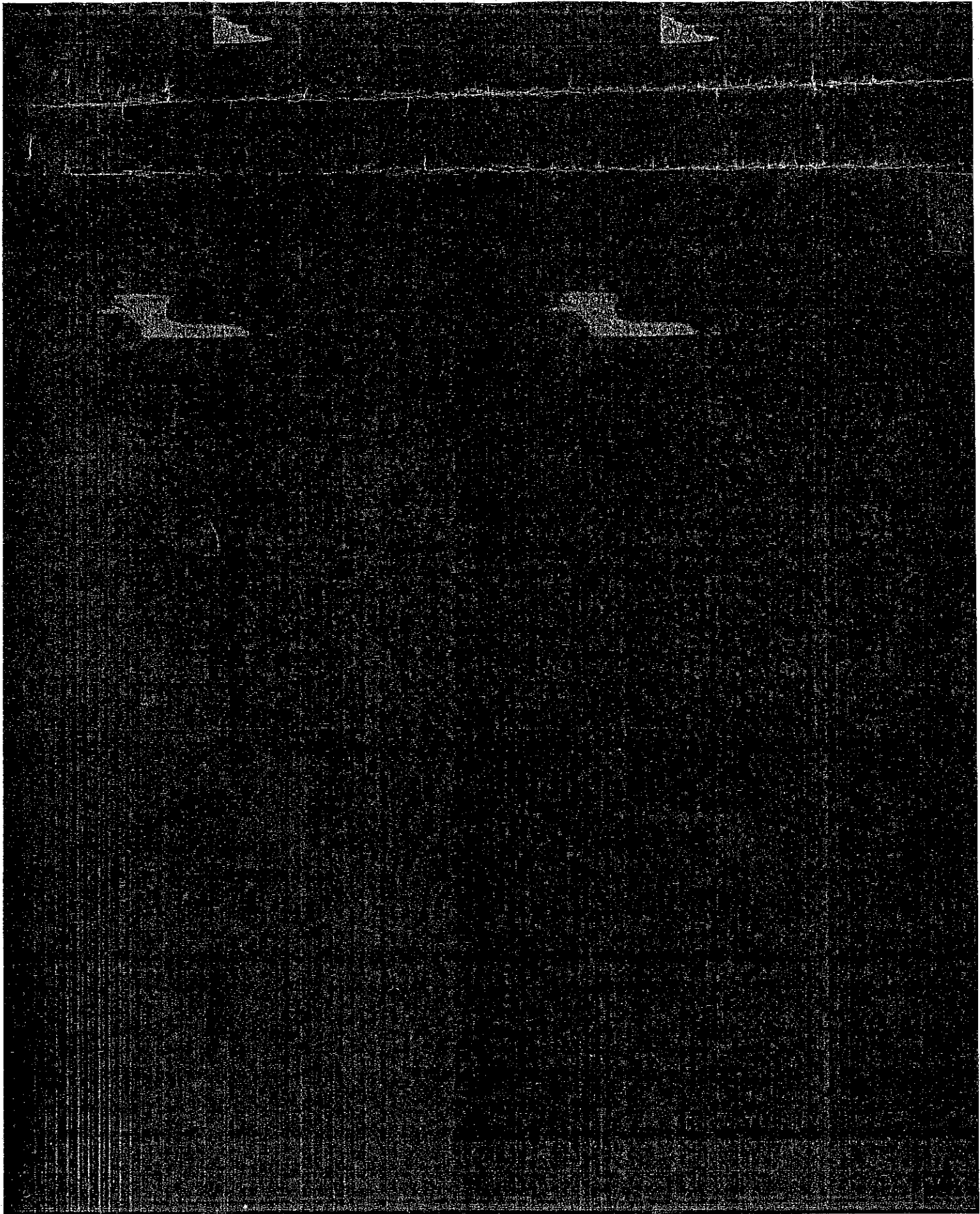
LOTTO N. 6

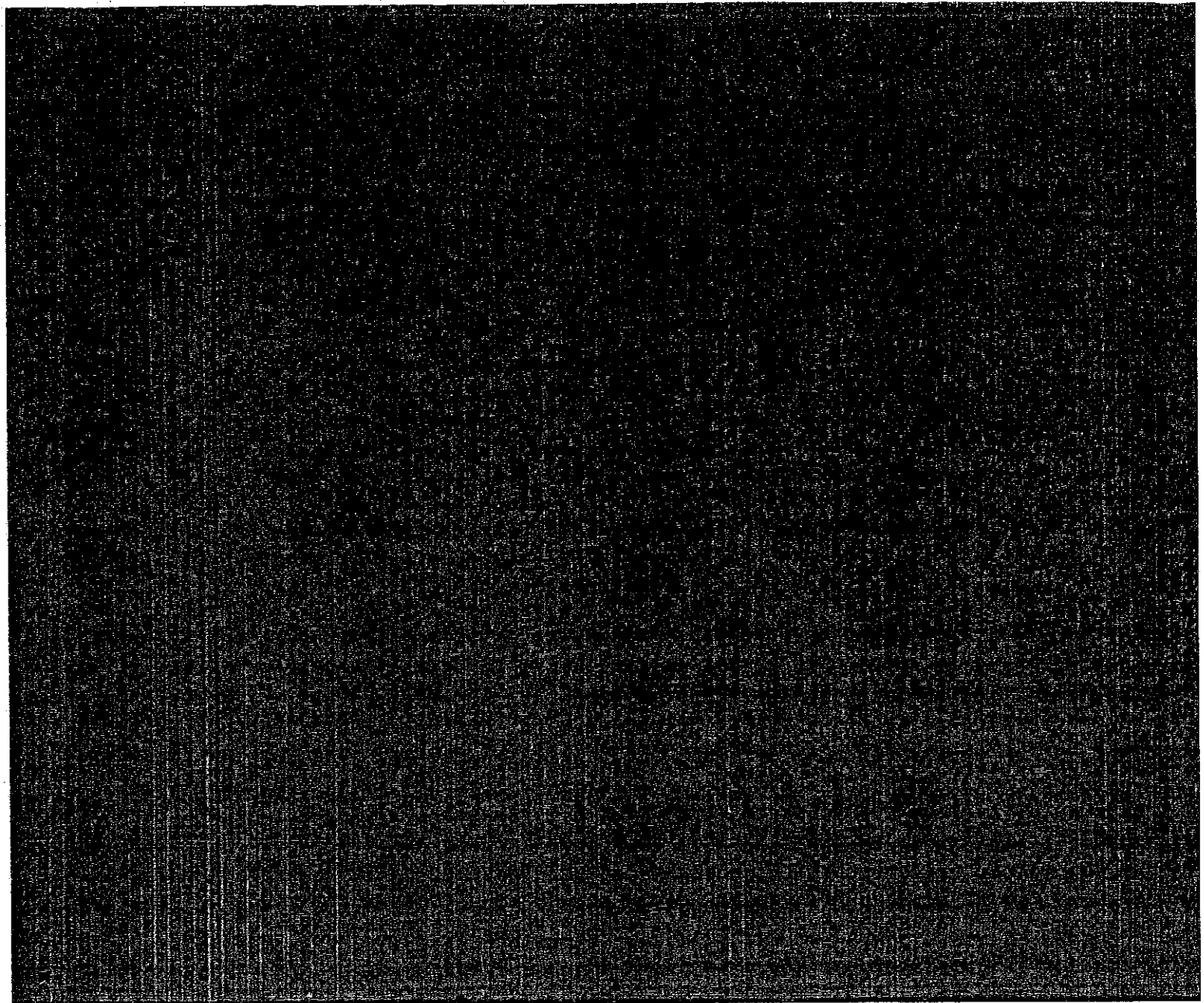


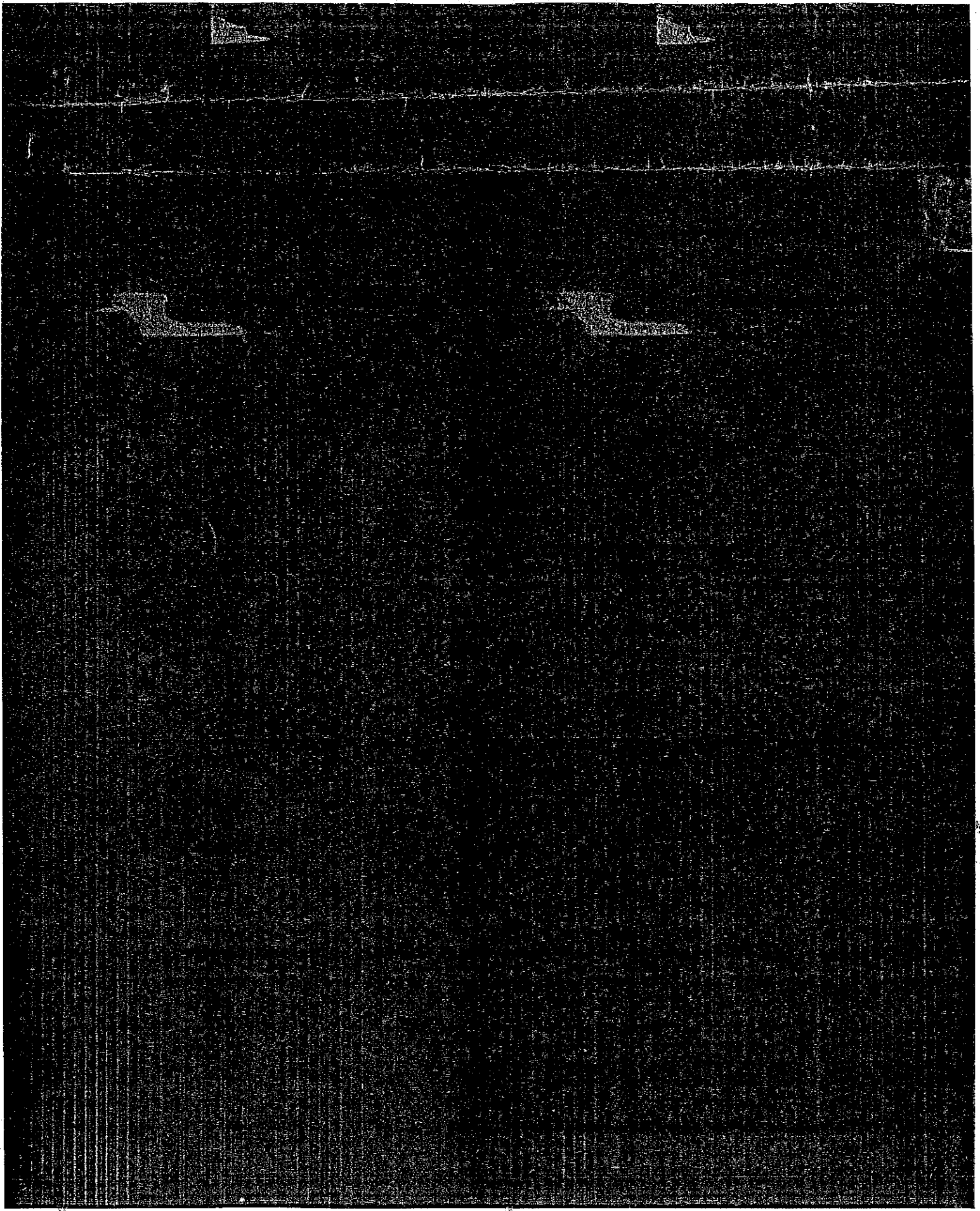












Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione che si compone di n. 44 pagine e di n. 17 allegati

Con osservanza

Ascoli Piceno 07 Agosto 2023

Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni

## ELENCO ALLEGATI

- 1 Verbali di sopralluogo – Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2.1 Documentazione catastale LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 – LOTTO 5
- 2.2 Documentazione catastale LOTTO 6
- 3 Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio  
LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 – LOTTO 5
- 4.1 Stralcio di pianificazione vigente - Titoli abilitativi edilizi  
LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 – LOTTO 5
- 4.2 Stralcio di pianificazione vigente - Titoli abilitativi edilizi LOTTO 6
- 5 Contratti di locazione LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 – LOTTO 5
- 6 Contratti di locazione LOTTO 6
- 7 Documentazione ritirata presso Ufficio Anagrafe del Comune di Ascoli Piceno
- 8 Documentazione ritirata presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno
- 9.1 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 1
- 9.2 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 2
- 9.3 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 3
- 9.4 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 4
- 9.5 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 5
- 9.6 Planimetria dell'immobile e Documentazione fotografica - LOTTO 6
- 10 Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle parti

**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 Dr.ssa Simona D'Ottavi**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 02/2022**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**INTEGRAZIONE OTTOBRE 2023**

Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni

# RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## PREMESSO:

1. 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.G.E. 3/2022 in data 05/05/2023;
2. che in data 08/08/2023 è stata inviata la perizia di stima alle parti;
3. che in data 06/10/2023 il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto incarico dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa S. D'Ottavi di esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità degli immobili in relazione alle quote pignorate;

tutto ciò premesso:

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

Il pignoramento riguarda diritti su nove immobili ubicati nel comune di Ascoli Piceno (AP), così identificati all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno:

### **A. QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'**

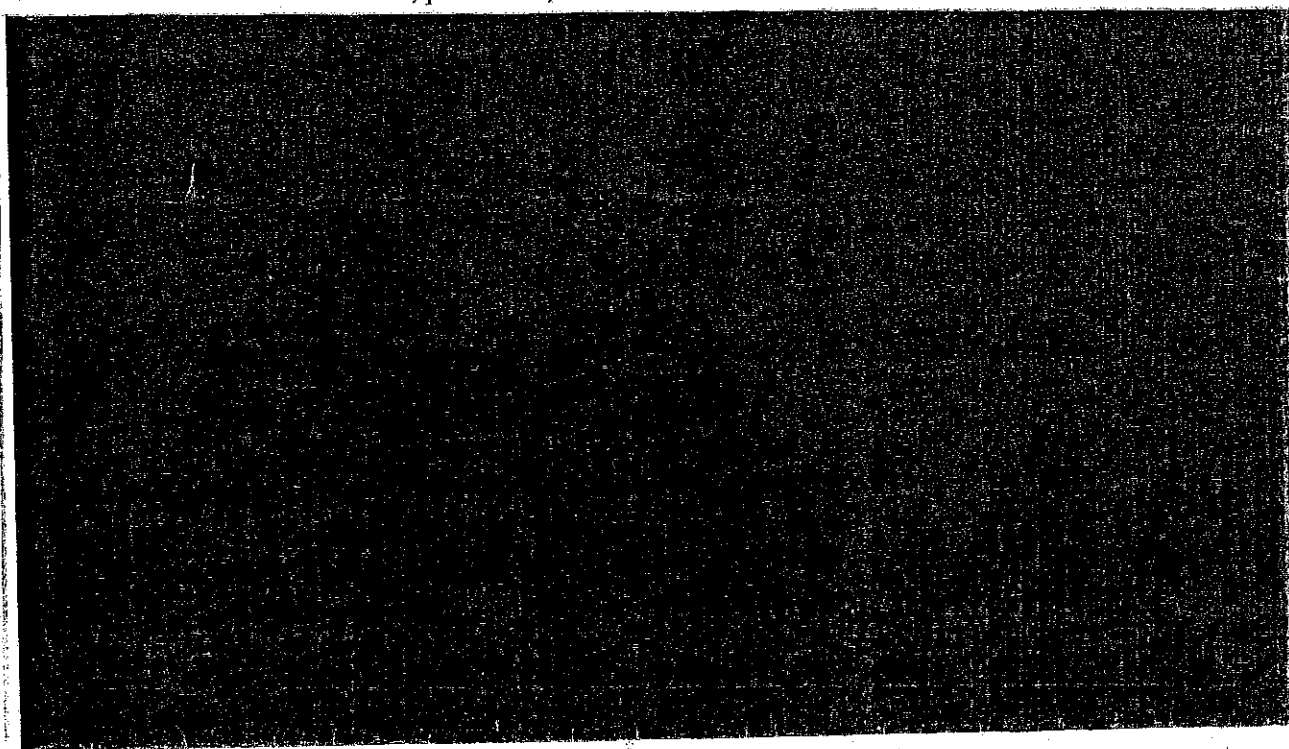
#### **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN ASCOLI PICENO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 59**

Immobile distinto al catasto del comune di Ascoli Piceno (AP) come segue:

foglio 78 p.lla 373 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, rendita € 578,43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1;

B.

C.



D.

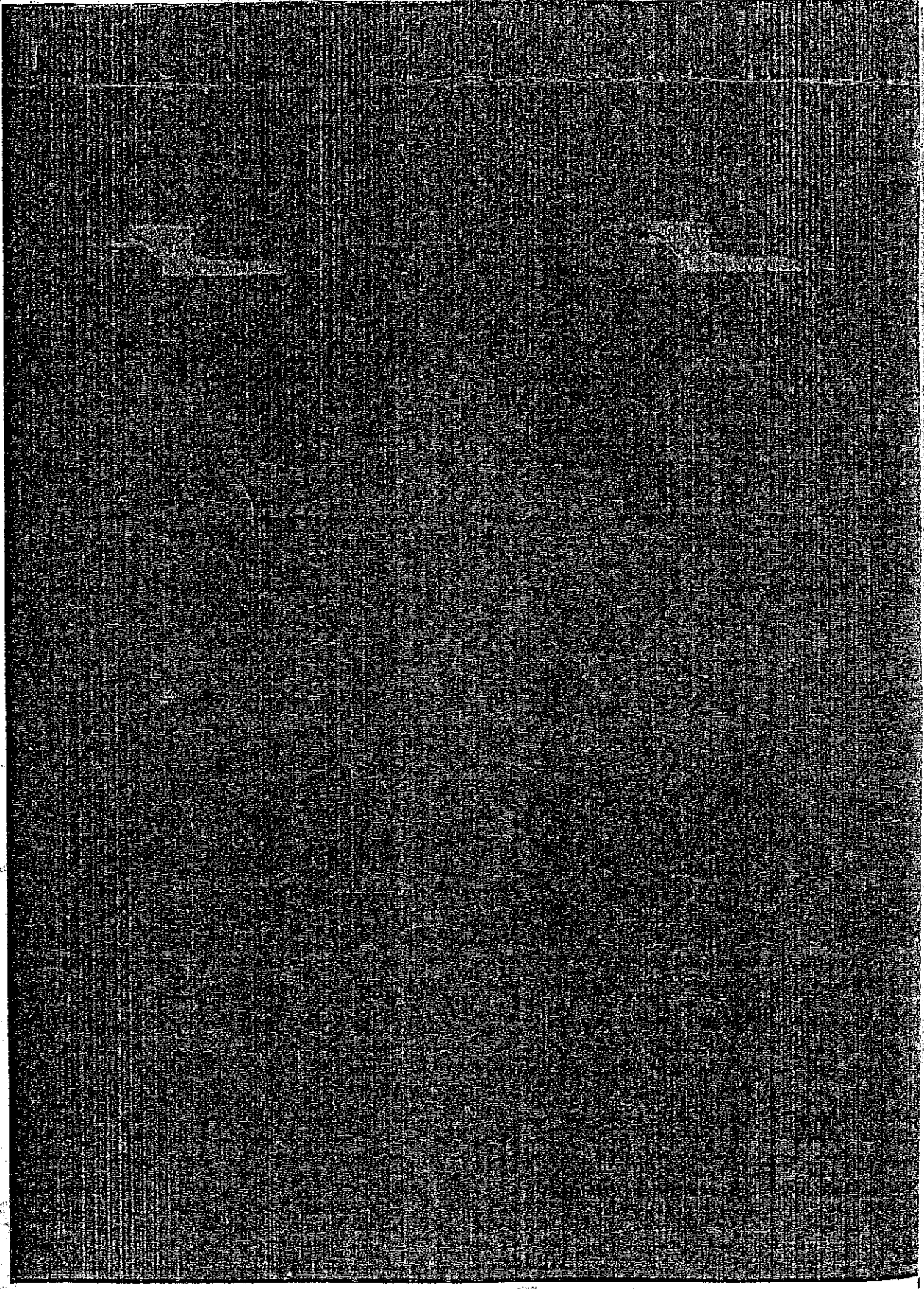
E.

F.

G.

H.

I.



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

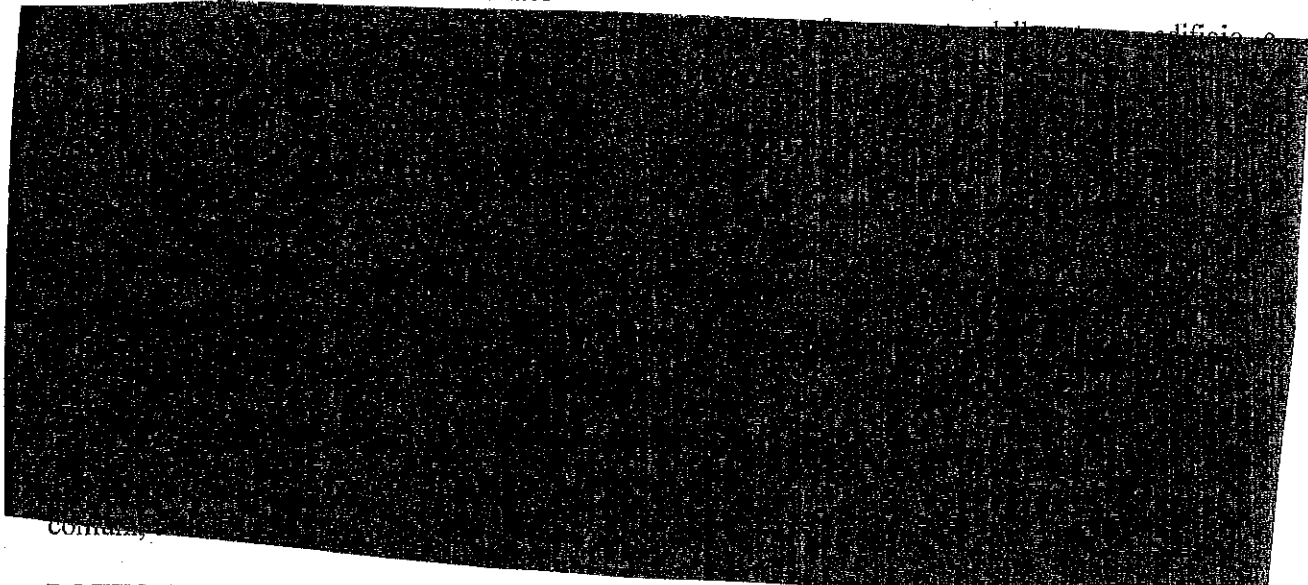
**Immobili ubicati in via Vittorio Emanuele Orlando**



...use e locate con an... stato un unico lotto.

Le altre tre unità immobiliari sono usate distintamente e pertanto sono stati costituiti tre lotti distinti.

**Immobili ubicati in rua del Mattonato**



**LOTTO 1**    Unità immobiliare indicata al punto A:  
*Immobile a destinazione residenziale sito nel comune di Ascoli Piceno (AP), via Vittorio Emanuele Orlando n. 59;*

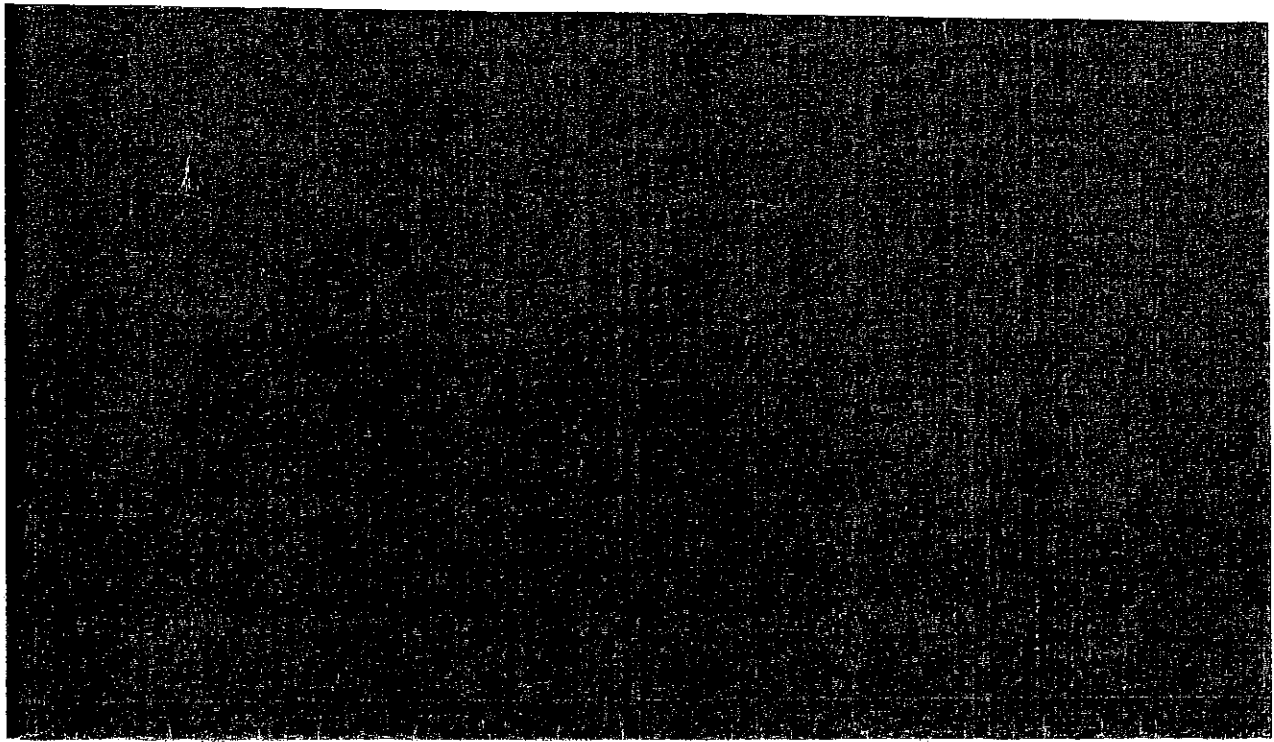
**LOTTO 2**

**LOTTO 3**

**LOTTO 4**

**LOTTO 5**

**LOTTO 6**



## PARERE IN ORDINE ALLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

### LOTTO 1

Il pignoramento riguarda i diritti di 1/2 della piena proprietà di un immobile a destinazione residenziale sito nel comune di Ascoli Piceno, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, così identificato all'Agenzia del territorio della provincia di Ascoli Piceno.

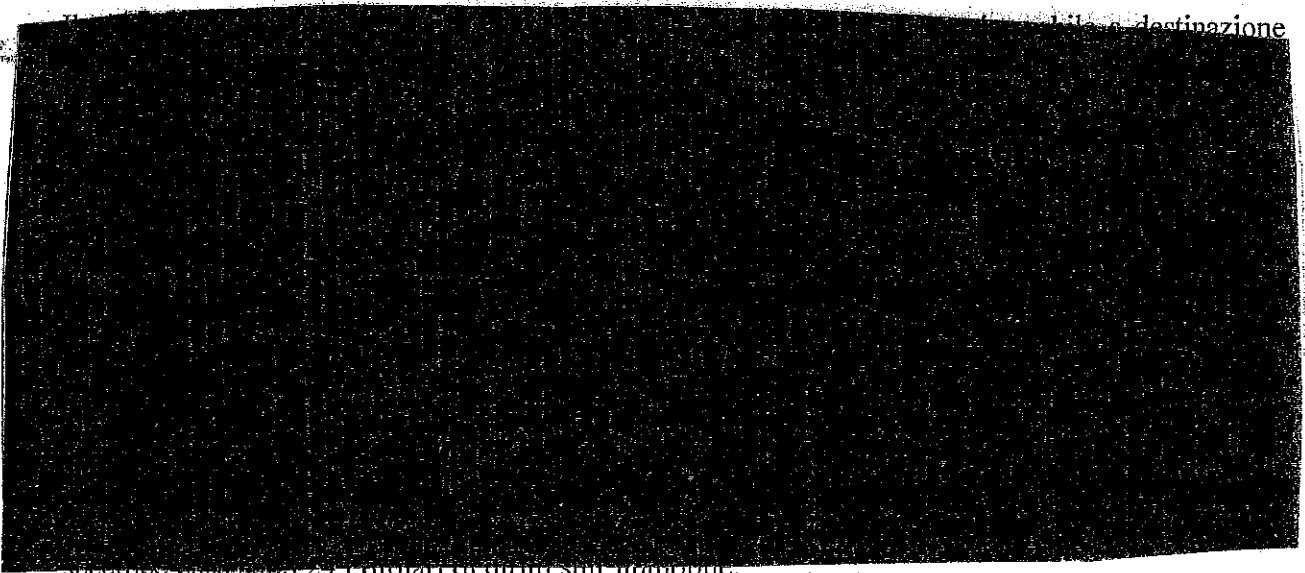
- Foglio 78 p.la 373 sub 1, categoria A/2, classe 4, consistenza n. 7 vani, rendita € 578,43, via Vittorio Emanuele Orlando n. 59, piano T-1;

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale, con un locale fondaco posto al piano terra dello stesso.

Considerato che l'appartamento è dotato di un solo accesso e di un solo servizio igienico, vista la dotazione impiantistica e la connotazione del fabbricato nel quale è presente un impianto di riscaldamento centralizzato; tutto ciò considerato, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il frazionamento in due unità immobiliari comporterebbe la necessità di realizzare opere che risultano onerose sia dal punto di vista tecnico che economico, pertanto non ritiene che il bene immobile risulti comodamente divisibile.

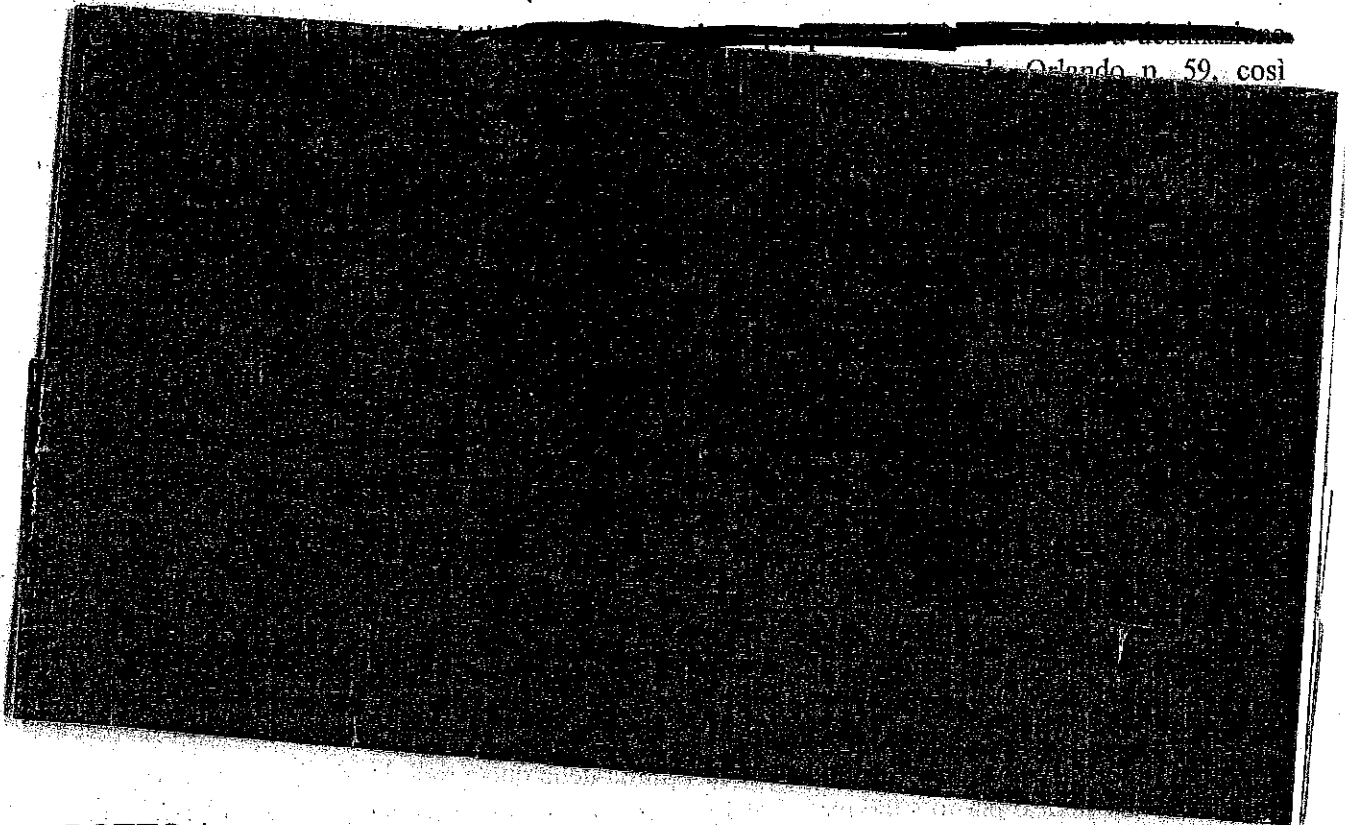
Il sottoscritto C.T.U. non ritiene probabile che la vendita della quota indivisa del bene possa essere effettuata "ad un prezzo pari o superiore al valore" della quota medesima determinata nella perizia estimativa, in quanto è notorio che l'interesse per l'acquisto di una quota di bene indiviso si manifesta normalmente per un valore inferiore a quello di mercato.

### LOTTO 2



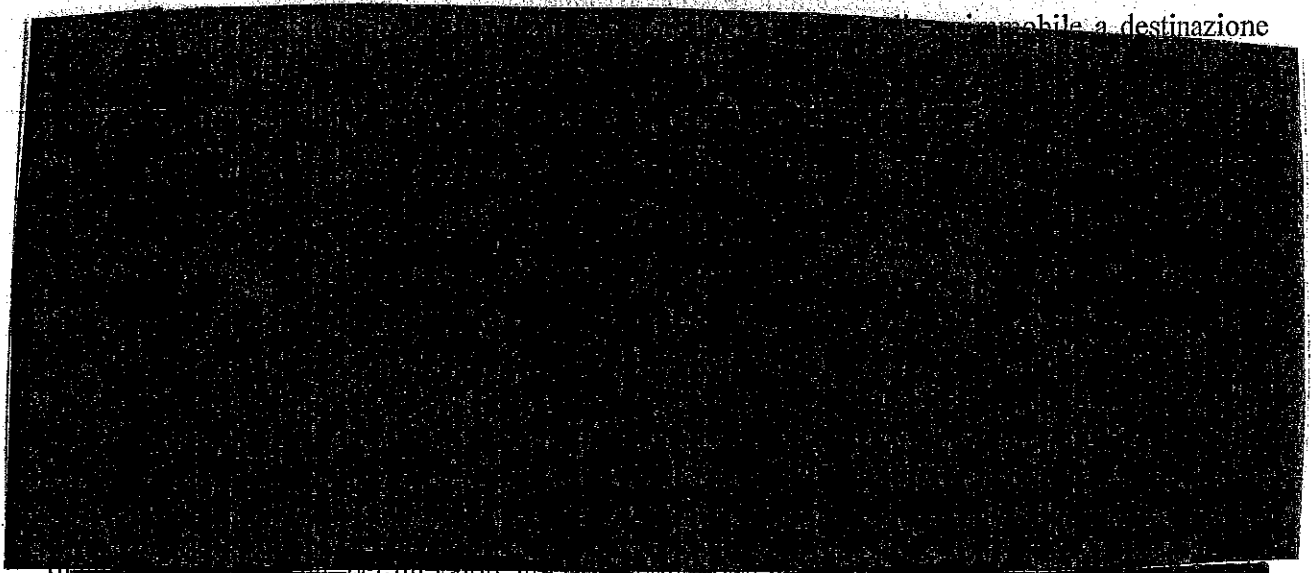
specifica caso sono 24 i titolari di diritti sull'immobile.

LOTTO 3



Orlando n. 59 così

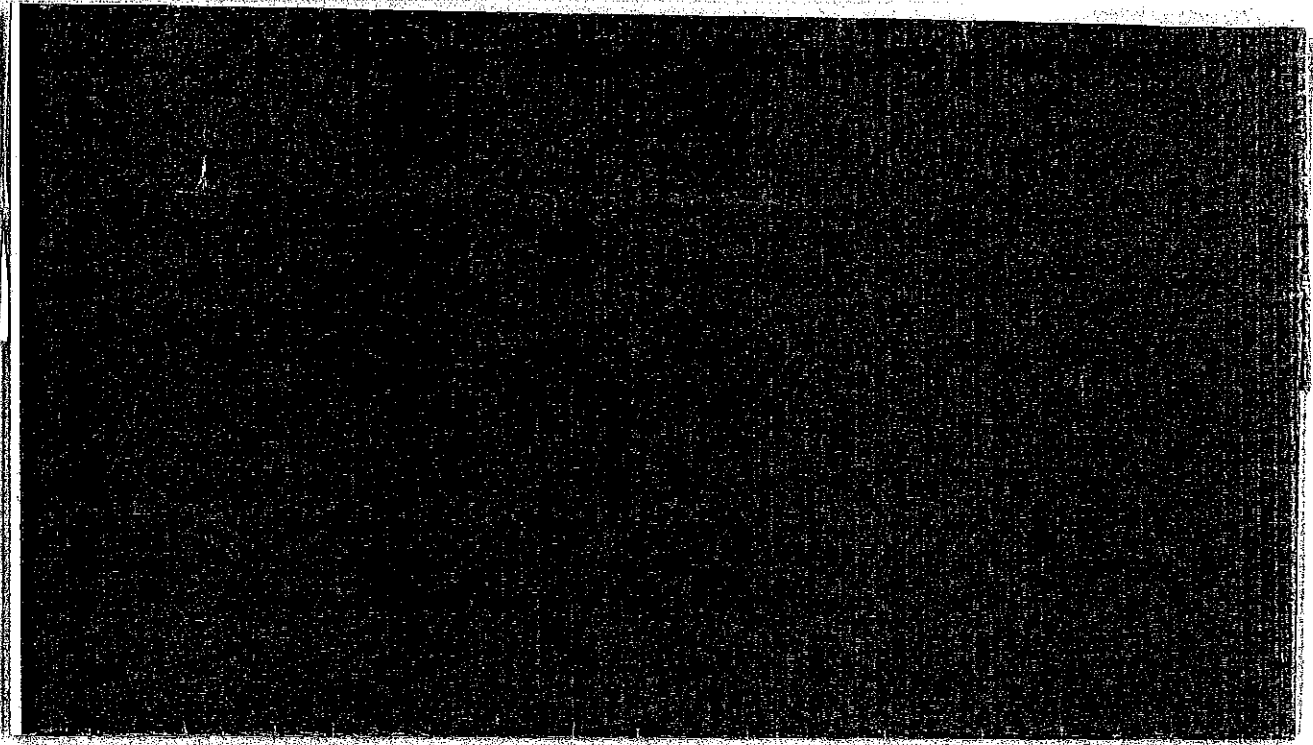
LOTTO 4



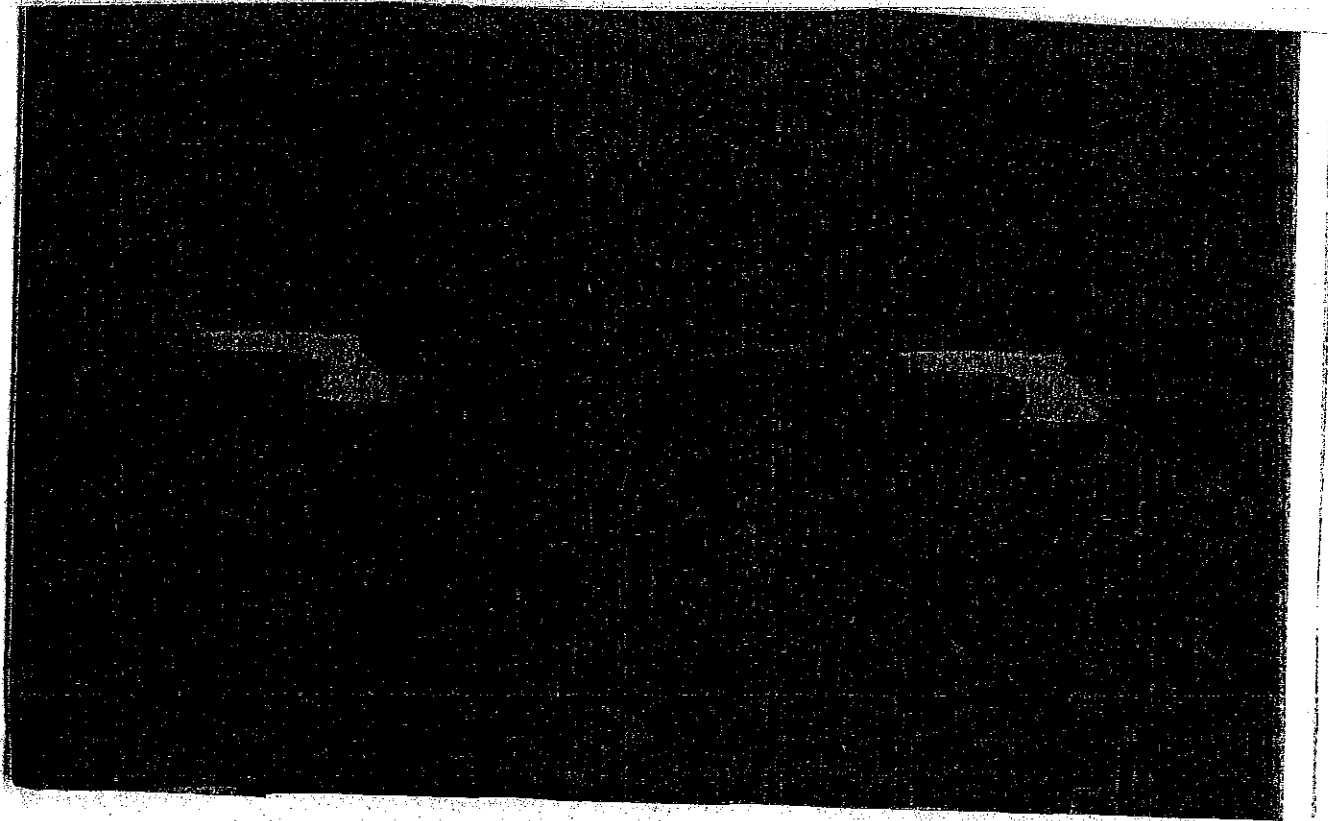
immobile a destinazione

Specifico

LOTTO 5



LOTTO 6



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione, che si compone di n. 8 pagine e resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti se richiesti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 30 ottobre 2023

Il C.T.U.  
Arch. Gianluca Baroni