

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FRANCESCA SIRIANNI

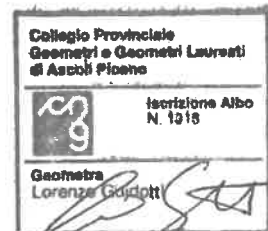
Consulenza Tecnica d'ufficio

Nella procedura di sovra indebitamento n° 201/2020

ELABORATO PERITALE

*Il Tecnico incaricato
Geom. Lorenzo Guidotti*

Ascoli Piceno li 21 Febbraio 2022



*Guidotti geom. Lorenzo Studio: Ascoli Piceno, Via A. Olivieri n. 5 - Tel. 3289723222 E-mail guidotti.195@gmail.com
PEC lorenzo.guidotti@geopec.it Cod. fisc.: GDTLNZ95R22A462T - Partita IVA 02305860443*

1

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA FRANCESCA SIRIANNI

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nella procedura di sovra indebitamento n° 201/2020

Tecnico incaricato: Geom. **Lorenzo Guidotti**
Studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n.°5 - C.F. GDTLNZ95R22A462T
mail: guidotti.195@gmail.com
mail pec: lorenzo.guidotti@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- Con l'istanza di nomina il sottoscritto:
Geom. Lorenzo Guidotti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1313, con studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n. 5; viene nominato tecnico incaricato nel procedimento di sovra indebitamento indicato in oggetto.
- che in data 10.11.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

INDICE

- 1 - premesse
- 2 - attività peritali
- 3 - identificazione e descrizione del bene oggetto di vendita
- 4 - stima dell'immobile
- 5 - precisazioni
- 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 7 - allegati

1. PREMESSE

Con l'istanza di nomina lo scrivente Geom. Lorenzo Guidotti veniva nominato quale Consulente Esperto nel procedimento di sovra indebitamento pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 201/2020 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento:
contro
[REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consiste in un appartamento sito al piano terra e un garage sito al piano seminterrato del fabbricato di Via Dei Pini n. 37 del Comune di Monteprandone (AP)

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (visure del 23.11.2021 V. All. n. 3):

Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone

- Foglio 26 part 187 sub 9, categoria A/2 di classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 371,85, Via Giuseppe Mazzini n. 1/B scala B, piano T;
- Foglio 26 part 187 sub 49, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 17, sup. cat. totale mq. 21, rendita €. 26,34, Via Giuseppe Mazzini, piano S1, interno 14;

Le proprietà immobiliari sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc: [REDACTED]) proprietà per 1/1

□ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 10.11.2021 sono iniziate le operazioni peritali nell'appartamento ed erano presenti:

- Signor [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'appartamento e che si dichiarava proprietario dello stesso, con la presenza dei propri familiari.
- Dott. Giorgio Marilungo professionista incaricato a svolgere i compiti e le funzioni attribuiti agli organi di composizione della crisi;

sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno-Territorio, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'u.i.u. oggetto di esecuzione (V. All. n.2);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Monteprandone al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (V. All. n.4);
- l'Amministratore di condominio per l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e, avere copia del Regolamento di Condominio e tabelle millesimali riferite all'unità immobiliari in esame (V. All. n.7);
- Ufficio Anagrafe del comune di Monteprandone e Brescia per ritirare i certificati necessari ai fini delle risposte al mandato ricevuto (V. All. n.5) (V. All. n.6);
- l'Agenzia dell'Entrate di San Benedetto del Tronto, al fine di avere notizie circa la presenza di contratti di locazione o comodato (V. All. n.8);

□ 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

La proprietà oggetto di stima è costituita da una u.i.u. ad uso residenziale sita al piano terra/rialzato del fabbricato di Via dei Pini n. 37 del comune di Monteprandone, in zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra/rialzato, primo, secondo e terzo) oltre ad un piano interrato ed è stato edificato nei primi anni '80 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi.

Il fabbricato presenta strutture portanti in c.a. e solai di piano in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate e balconi realizzati con balaustre in muratura e in metallo lavorato e si presenta in un discreto stato di conservazione.

L'appartamento in esame è dotato di corti esterne di proprietà esclusiva poste sui lati est ed ovest di superficie complessiva pari a circa mq. 96,00 circa. L'accesso alla proprietà avviene da ingresso condominiale in Via dei Pini ove è presente un portone anteceduto da un'alzata che porta al vano

scala condominiale che tramite quattro alzate porta al piano di calpestio dell'appartamento. La proprietà possiede inoltre un accesso ad uso esclusivo tramite cancello pedonale sito sulla corte lato Ovest. L'appartamento con superficie esterna lorda di mq. 91, di altezza interna pari a ml. 2,67, è composto da un soggiorno ove è posizionato l'ingresso da vano scala condominiale, cucina ove è posizionato l'ingresso autonomo da corte esclusiva, un corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e due bagni. Presenta pavimentazioni in ceramica e rivestimenti dello stesso materiale posti nei bagni e nell'angolo cottura, infissi in legno, impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a parete marca BAXI posizionata sulla parete esterna lato Ovest. Nel bagno più ampio è presente una vasca da bagno, lavabo, bidet e wc. Il secondo bagno è dotato di doccia, lavabo, bidet e wc. La corte esterna del lato ovest, delimitata da una recinzione in cemento poggiante su muretto rialzato in cemento armato, ha accesso pedonale tramite cancello in metallo ed è pavimentata con piastrelle in graniglia. Sulla stessa è presente l'accesso all'appartamento dal vano cucina tramite rampa di scale formata da quattro alzate.

La corte esterna del lato Est di mq. 83, delimitata da recinzione sui lati Nord e Sud in metallo, non presenta accessi autonomi ed è pavimentata con piastrelle in graniglia. Sul lato est è delimitata da muro di altro fabbricato, con presenza di aiuola con arbusti. La stessa è accessibile dal soggiorno dell'appartamento tramite rampa di scale formata da quattro alzate.

Il garage al piano seminterrato è accessibile tramite scala interna condominiale oppure da rampa condominiale di accesso carrabile. Ha un comodo accesso garantito da ampia serranda basculante.

Sul lato Ovest presenta una finestra che gli garantisce un adeguato ricircolo dell'aria.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano datati e che, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento.

Nel complesso l'appartamento descritto versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda al regolamento di condominio fornito dall'Amm.re del Condominio. (V. All. n. 7)

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare, a mezzo Pec del 23.11.2021 (V. All. n. 7), richiesta di informazioni all'Amministratore del Condominio, Dott. Bordoni. Quest'ultimo con successive comunicazioni a mezzo PEC del 15.02.2022 (V. All. n. 7) ha trasmesso il regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (V. All. n. 7) ed ha contestualmente dichiarato quanto segue:

"Per quanto riguarda ha pagato tutto quanto preventivato per la gestione ordinaria del 2021 e ha un sospeso di manutenzione straordinaria per spese antecedenti ultimi due anni quindi che non vi interessano". (V. All. n. 7)

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 15.11.2021 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone (vedi All. n. 4). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 18.11.2021 hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita.

- **Permesso di Costruzione n. 70 del 28.07.1979** concernente la "costruzione di complesso edilizio per civile abitazione" rilasciato a Magnanimi Antonio e Ottoni Luigia.
- **Permesso di Costruzione n. 98 del 17.04.1981** concernente la "variante costruzione complesso di edifici" rilasciato a F.lli Pierantozzi e Collina Saturnino.
- **Permesso di Costruzione n. 66 del 19.10.1982** con il quale si autorizza il "2° progetto di variante per la costruzione di edifici per civile abitazione e supermercato" rilasciato all'impresa Pierantozzi e Collina.
- **Certificato di collaudo n. 186/11473 del 20.01.1983** con il quale si osserva "le prove sui materiali, i saggi e le verifiche hanno dato esito positivo" rilasciata a F.lli Pierantozzi e Collina.

- **Dichiarazione di abitabilità e di usabilità del 01.03.1984** rilasciata dal Sindaco del comune di Montepandone, riguardante *“costruzione di n° 4 palazzine approvate con concessione edilizia n. 66/82”*, di proprietà della ditta Pierantozzi e Collina s.n.c.
- **CILA del 19.04.2012** riguardante *“interventi di manutenzione straordinaria”*, richiesta da Bordonì Faustina quale amministratore pro tempore del condominio Pierantozzi.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
- b) Costruzione di un wc fra il bagno autorizzato e la camera da letto lato Est. Il nuovo bagno ha comportato una nuova conformazione del disimpegno parte notte per l'accesso autonomo allo stesso, riduzione delle dimensioni della camera lato Est e apertura di una bucaura sul lato Est per l'areazione del nuovo Wc.
- c) Diversa altezza dell'u.i.u. pari a ml. 2,67 mentre sul progetto approvato risulta pari a ml. 3,00.
- d) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno principale
- e) Modesto ampliamento volumetrico dell'u.i.u. prevista di larghezza pari a ml. 8,50 mentre attualmente è pari a ml. 8,67 e di lunghezza massima pari a ml. 10,80 mentre attualmente è pari a ml. 10,91
- f) Presenza di una camera con superficie utile minore di mq. 9,00

- Le opere difformi descritte al punto a) e b) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.
- Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto c), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie che prevedono un'altezza minima dei locali abitativi pari a ml. 2,70. Al fine di conservare la destinazione abitativa, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione dei pavimenti e massetto esistente ed al loro rifacimento con minori spessori al fine di portare l'altezza interna a ml. 2,70.
- Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto d), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie per quanto concerne i requisiti illuminotecnici. Al fine di regolarizzare tale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di porte finestre in luogo delle tre finestre a parapetto attualmente esistenti.
- Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto e), vista la LR Marche n. 17/2015 e il comma 1 art. 34/bis del DPR 380/2001, l'autorizzazione di abitabilità del 01.03.1984, la stessa, a parere dello scrivente costituisce tolleranza costruttiva.
- Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto f), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le normative igienico-sanitarie. Per tale motivo il locale in esame dovrà essere destinato a ripostiglio, come indicato dallo scrivente nella tavola grafica allegata.

STATO DI POSSESSO

La proprietà descritta alla data del sopralluogo risultava in possesso del Signor [REDACTED] il quale ha permesso l'accesso all'immobile e, in tale sede, ha dichiarato di essere *“proprietario dello stesso in quanto acquistato con contratto di compravendita”*.

In seguito ad istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto (V. All. n.8); la stessa con nota trasmessa allo scrivente a mezzo mail del 03.12.2021 ha riferito che *“non ci sono in questo ufficio atti relativi alla richiesta in oggetto”*.

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Monteprandone in data 10.12.2021 risulta che nell'appartamento oggetto di esecuzione risiede l'esecutato, la coniuge ed ulteriori quattro persone.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli ed oneri di natura condominiale (solo in quanto trascritti)*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti.

Per maggiori informazioni si rimanda comunque al Regolamento di condominio trasmesso allo scrivente dall'Amministratore del Condominio Rag. Adriano Bordoni (V. All. n. 7)

- *Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità

- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

La proprietà esecutata è coniugata con la [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] in regime di separazione dei loro rapporti patrimoniali. (V. All. n. 6)

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Sono estati effettuati gli accessi alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Ascoli Piceno riscontrando le seguenti formalità che interessano le u.i.u. in esame

- *Nota di trascrizione n. 2678 del 14.06.1990*

Atto di Compravendita a Rogito Notaio N. Cappelli del 29.05.1990 in forza del quale l'esecutato acquista gli immobili in esame.

A favore [REDACTED]

Contro Flli Pierantozzi Mario & C.

- *Nota di iscrizione n. 563 del 27.03.2006*

Rogito Notaio Barmann Francesco del 23.03.2006 rep. n. 80515/23301, in forza del quale si iscrive ipoteca volontaria di Euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 100.000,00.

A Favore: Banca delle Marche s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

- *Nota di iscrizione n. 1679 del 05.07.2007*

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 140.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Firenze rep. 3337/2007 del 19/06/2007 di Euro 94.484,82.

A Favore: Centro Leasing Banca s.p.a.

Contro: [REDACTED]

• *Nota di iscrizione n. 1999 del 02.08.2007*

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 26.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. 3894/2007 del 07/07/2007 di Euro 17.822,62.

A Favore: MERCANTILI LEASING SPA

Contro: [REDACTED]

• *Nota di iscrizione n. 2435 del 15.10.2007*

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 75.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale civile di Ascoli Piceno sez. S. Benedetto del Tronto rep. 361 del 01/10/2007 di Euro 52.711,89.

A Favore: UNICREDIT BANCA SPA

Contro: [REDACTED]

• *Nota di iscrizione n. 2556 del 31.10.2007*

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 90.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice Tribunale di Ascoli Piceno sez. S. distaccata rep. 409/2007 del 26/10/2007 di Euro 82.650,82.

A Favore: Banca delle Marche s.p.a.

Contro: [REDACTED]

• *Nota di trascrizione n. 3953 del 13.08.2020*

Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili - da UNEP – Tribunale di Ascoli Piceno rep. 959 del 12/06/2020.

A Favore: MERCUZIO SECURITISATION S.R.L.

Contro: [REDACTED]

□ **4. STIMA DELLA PROPRIETA'**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti con corte annessa siti in Comune di Monteprandone, nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Appartamento e garage in Via Dei Pini n. 33, censito al fg. 26 part. 187 sub. 4 - Rogito Notaio Filauri del 20.02.2020 Rep. 34221 - € 87.000,00

Comparabile B - Appartamento in Via Dei Pini n. 36, censito al fg. 26 part. 614 sub. 22 - Rogito Notaio De Berardinis del 28.03.2019 Rep. n. 1.031- € 115.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a

€ 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte: si decurterà il **10% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:

considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per la demolizione e rifacimento della pavimentazione, adeguamento superfici finestrate per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **34% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi:

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 45 %.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 90.000,00 – 45 % = Euro 49.500,00

A CIFRA TONDA €. 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)

□ 5. PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Gli accertamenti sulla conformità edilizia/urbanistica sono stati limitati alle u.i.u. oggetto di stima e non hanno interessato l'involucro edilizio del fabbricato condominiale e le sue parti comuni

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepandone potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di Montepandone.

□ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento con annesso garage siti nel fabbricato di Via dei Pini n. 37 del comune di Monteprandone, in zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato ove insiste la proprietà oggetto di vendita si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra/rialzato, primo, secondo e terzo*) oltre ad un piano interrato, è stato edificato nei primi anni '80 e successivamente oggetto di vari interventi edilizi, presenta strutture portanti in c.a. e solai di piano in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate e si presenta in un discreto stato di conservazione.

L'appartamento in esame, posto al piano rialzato, è dotato di corti esterne di proprietà esclusiva poste sui lati est e ovest di superficie complessiva pari a mq. 96,00 circa. L'accesso all'appartamento avviene da ingresso condominiale e da un accesso ad uso esclusivo tramite cancello pedonale sito sulla corte lato Ovest. L'appartamento, di superficie esterna lorda di mq. 91,00 circa e altezza interna pari a ml. 2,67, è composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere, un ripostiglio e due bagni. Presenta pavimentazioni in ceramica e rivestimenti dello stesso materiale posti nei bagni e nell'angolo cottura, infissi in legno, impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano della rete cittadina.

Il garage al piano seminterrato è accessibile tramite scala interna condominiale oppure da rampa condominiale di accesso carrabile. Ha un comodo accesso garantito da ampia serranda basculante. Sul lato Ovest presenta una finestra che gli garantisce un adeguato ricircolo dell'aria.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano datati e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso l'appartamento descritto versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si rimanda al regolamento di condominio fornito dall'Amm.re del Condominio.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne;
- b) Realizzazione di un ulteriore wc
- c) Diversa altezza dell'u.i.u. pari a ml. 2,67 mentre sul progetto approvato risulta pari a ml. 3,00.
- d) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno principale
- e) Modesto ampliamento volumetrico dell'u.i.u.
- f) Presenza di una camera con superficie utile minore di mq. 9,00

Le opere difformi descritte al punto a) e b) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto c), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie che prevedono un'altezza minima dei locali abitativi pari a ml. 2,70. Al fine di conservare la destinazione abitativa, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione dei pavimenti e massetto esistente ed al loro rifacimento con minori spessori al fine di portare l'altezza interna a ml. 2,70.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto d), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie per quanto concerne i requisiti illuminotecnici. Al fine di regolarizzare tale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di porte finestre in luogo delle tre finestre a parapetto attualmente esistenti.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto e), vista la LR Marche n. 17/2015 e il comma 1 art. 34/bis del DPR 380/2001, l'autorizzazione di abitabilità del 01.03.1984, la stessa, a parere dello scrivente costituisce tolleranza costruttiva.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto f), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le normative igienico-sanitarie. Per tale motivo il locale in esame dovrà essere

destinato a ripostiglio, come indicato dallo scrivente nella tavola grafica allegata.
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone

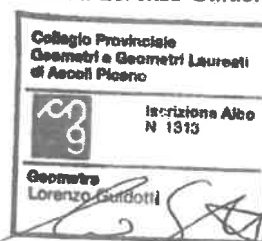
- Foglio 26 part 187 sub 9, categoria A/2 di classe 3, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita €. 371,85, Via Giuseppe Mazzini n. 1/B scala B, piano T;
- Foglio 26 part 187 sub 49, categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 17, sup. cat. totale mq. 21, rendita €. 26,34, Via Giuseppe Mazzini, piano S1, interno 14;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
Con osservanza

Ascoli Piceno li 21 Febbraio 2022

L'Esperto Estimatore
Geom. Lorenzo Guidotti



□ 7. Allegati:

- 1-lettera di incarico
- 2-documentazione catastale
- 3-documentazione fotografica
- 4-documentazione ritirata dal Comune di Monteprandone (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)
- 5-documentazione ritirata dal Comune di Monteprandone (A.P.) - stato di famiglia
- 6-documentazione ritirata dal Comune di Brescia - estratto di matrimonio
- 7-documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio.
- 8-documentazione richiesta e ritirata all'Agenzia delle Entrate (ricerca eventuali contratti di affitto)
- 9-planimetria dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica

MODULARIO
P. 29. rev. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

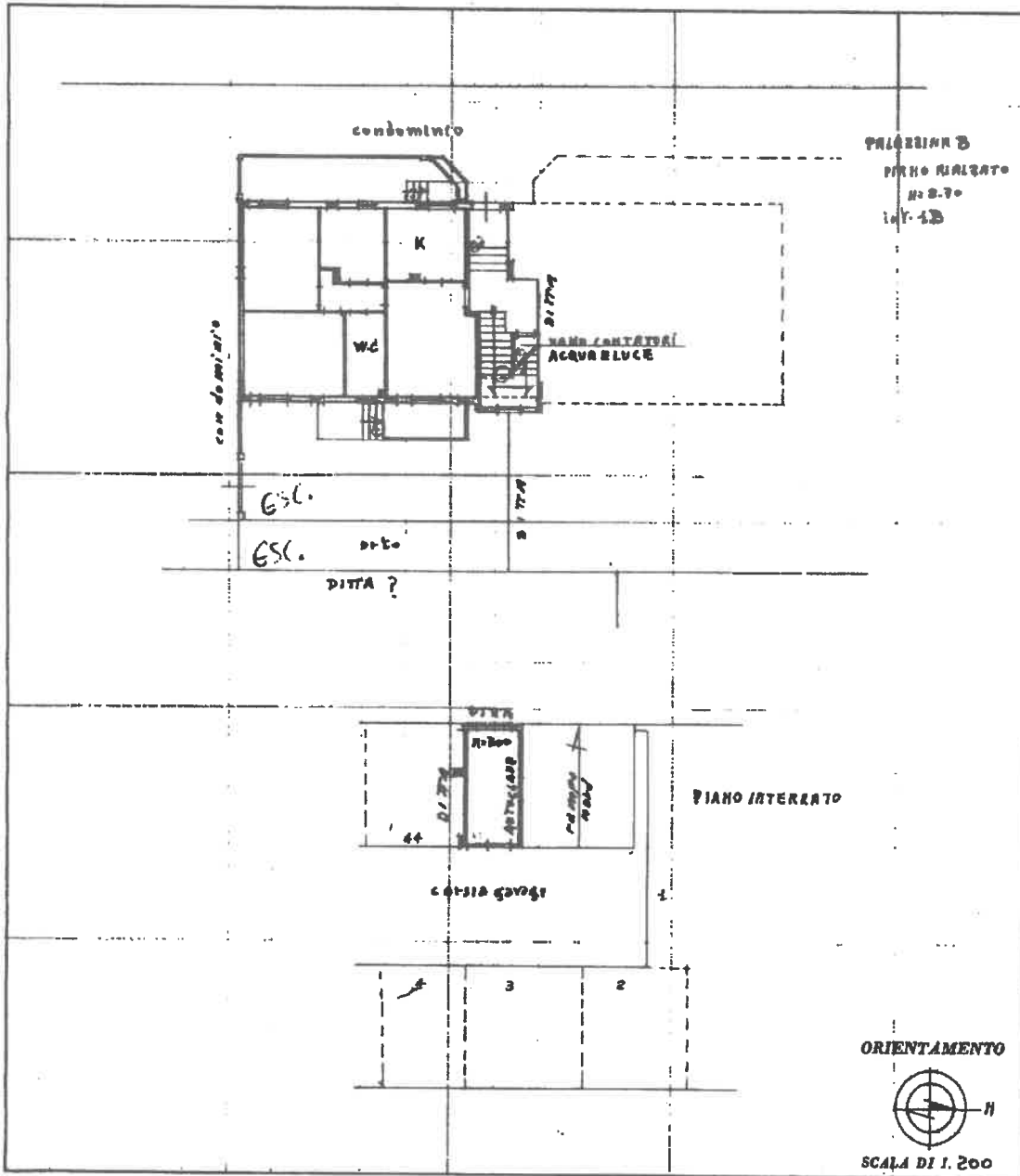
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1969, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monteprandone Via Centobuchi-via Mazzini
Dino F.lli Pierantozzi & Collina Saturnino Conside in Ascoli P. Villa S. Antonio
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli P.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
15 MAR 1983

DATA PROT. N° 1468

Fig 26 n° 187 edo 9

Compilata dal Geometra
Umberto Lupi
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ascoli P.

DATA 3-3-1983

Firma: Lupi Umberto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2021 - Comune di MONTEPRANDONE(F591) - < Foglio 26 - Particella 187 - Subalterno 9 -
VIA GIUSEPPE MAZZINI Scala. B Interno 1/B Piano S1-T

MODULARIO
P. 12 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

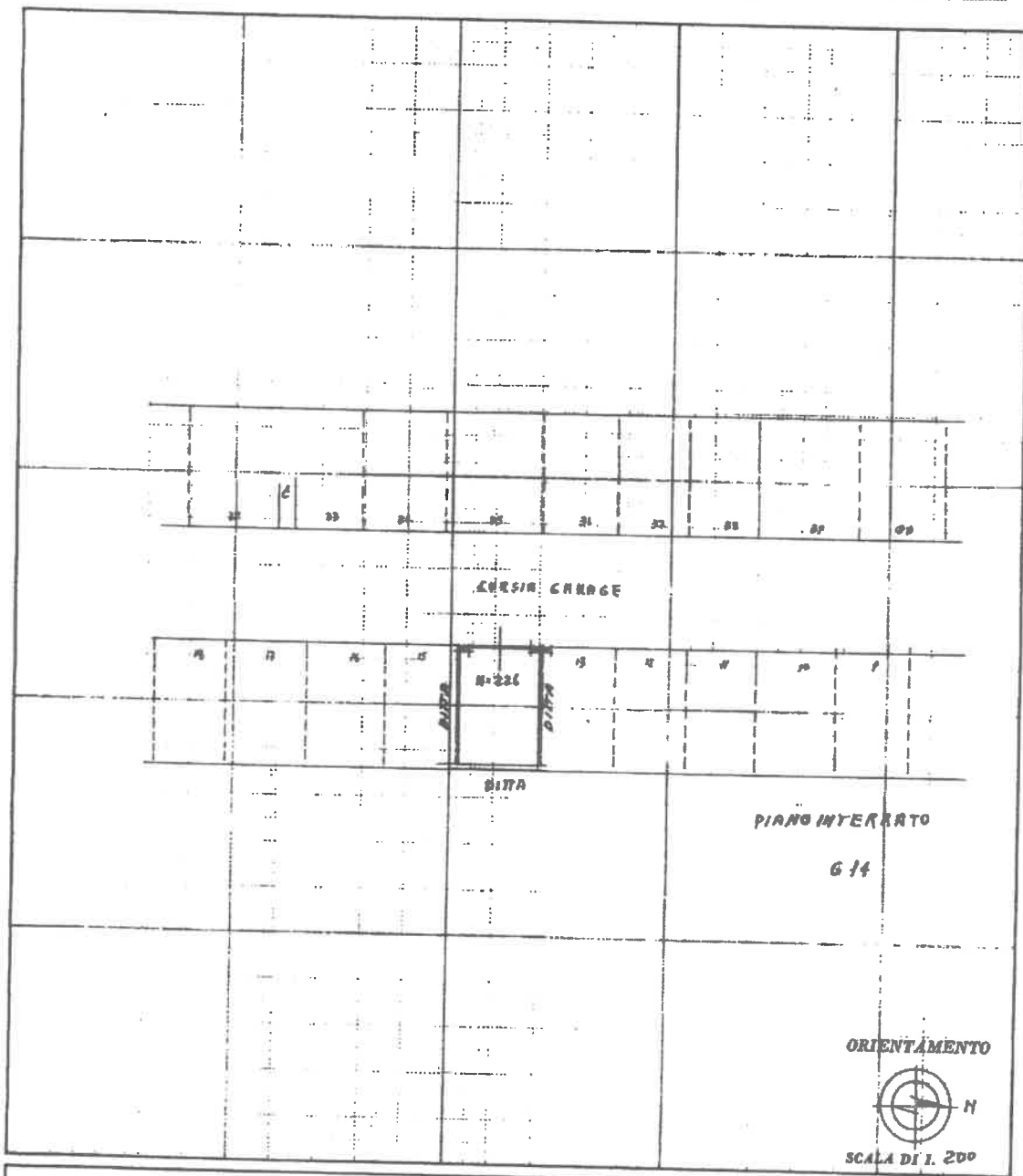
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1960, N. 660)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monteprendone Via Centobuchi-Via Mazzini
Ditta F.lli Pierantoni & Collina Saturnino s.n.c. con sede in Ascoli Piceno, Villa S. Antonio
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 6 MAR 1983
 PROT. N°: 1508
 Fog. 26 N° 187 sub 49

Compilata dal Geom. Umberto Lupi
 (Cognome, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di AScoli Piceno
 n. 3-1983
 Firma: Lupi Umberto

437 LUPU Umberto

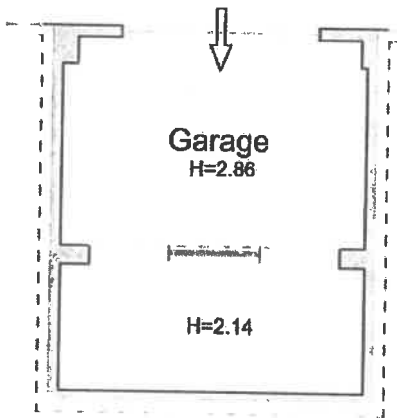
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2021 - Comune di MONTEPRENDONE (F591) - < Foglio 26 - Particella 187 - Subalterno 49 -

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/03/1983 - Data: 23/12/2021 - n. T118417 - Richiedente: GDTLNZ95R22A462T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Piano Seminterrato



TAVOLA

1

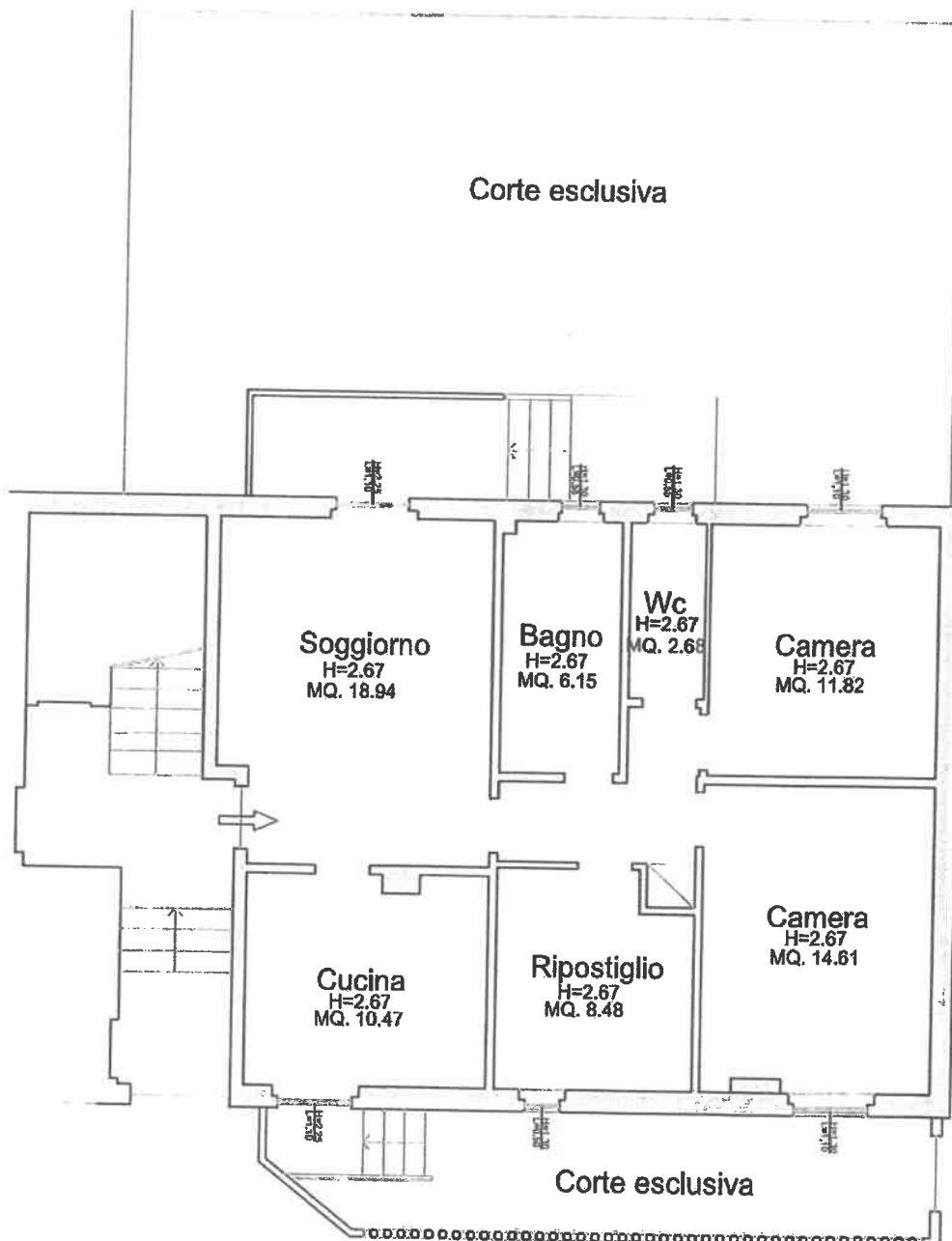
TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
PROCEDIMENTO DI SOVRAINDEBITAMENTO
R.G. 201/2020
proprietario

COMUNE di MONTEPRANDONE (AP)
Foglio 26 Particella 187 Sub 9-49

Via Del Pini n.37

SCALA 1:100

Piano Rialzato



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno



Iscrizione Albo
N. 1313

Geometra
Lorenzo Guidotti



Rilievo del 10/11/2021