

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.E. 101/2021**

Promosso da

Contro

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. 101/2021 in data 07/12/2022;
- che sono stati posti al C.T.U. i quesiti di seguito riportati;
- che in data 23/01/2023 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.

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

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà della porzione di piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Ascoli Piceno in via Piemonte n. 8 che, nel verbale di pignoramento del 05/10/2021 (trascritto in data 03/11/2021 ai n.n. 10063/7629), è individuato con la p.lla n. 621 sub 5 del foglio 57 del Catasto del Comune di Ascoli Piceno. Tale particella risulta però soppressa con pratica catastale prot. AP0290356 del 15/12/2009. La sua soppressione ha generato due unità immobiliari individuate con le p.lle 621 sub 7 e sub 8; anche queste ultime sono state successivamente soppresse con pratica catastale prot. AP0019175 del 10/03/2021, generando la p.lla 621 sub 10, attualmente censita al Catasto come segue: (*allegato n. 2*)

- Foglio n. 57, p.lla 621 sub 10, categoria D/8, via Piemonte n. 8, piano T, rendita euro 6.525,86.

L'immobile risulta intestato alla ditta _____ l. con sede i _____ C.F. _____

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Precisazioni

La creazione, nell'anno 2021, dell'unità immobiliare individuata con il sub 10, che attualmente occupa l'intero piano terra dell'immobile, si deve alla fusione delle due unità immobiliari di proprietà della _____ precedentemente individuate con i sub 7 e 8. La nuova p.lla sub 10 ricomprende al suo interno, come già le precedenti da cui deriva, anche la porzione di piano terra facente parte dell'unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio ed identificata con la p.lla sub 9 (quest'ultima di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, originata a sua volta dalla soppressione della p.lla sub 6).

Nell'elaborato planimetrico precedente a quello del 2021, relativo all'intero stabile, e nella planimetria catastale della p.lla sub 9, è rappresentata con chiarezza la porzione di piano terra, facente parte alla sub 9, ricompresa all'interno della stessa p.lla sub 10 e corrispondente all'area di ubicazione della dismessa scala di accesso al piano primo, come rilevabile nella planimetria catastale della soppressa p.lla sub 6 dalla quale appunto deriva la particella sub 9. (*allegato n. 2*)

La porzione di piano terra facente parte della p.lla sub 9 è evidenziata con un tratteggio rosso nella planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento. (*allegato n.5*)

Per quanto sopra precisato, nella presente stima si è tenuto in considerazione che la p.lla sub 10 resta di fatto attraversata da una porzione appartenente alla sub 9, ubicata al piano primo dello stabile, risultando di fatto, l'immobile oggetto di pignoramento un immobile interrotto da una porzione di altra proprietà,

Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova in una zona particolare della città, quasi a ridosso del centro storico, vicina alla stazione ferroviaria, a ridosso del corso del fiume Tronto, in prossimità dell'area Ex - Carbon. L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato costruito con tecniche costruttive che impiegavano materiali tradizionali quali laterizio e cemento armato ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, al fine di consentirne il recupero per scopi funzionali di contemporanea valenza, che ne hanno alterato la consistenza delle originarie strutture portanti orizzontali che attualmente risultano essere state integrate con solai realizzati con travi metalliche con sovrapposta lamiera grecata e soletta in calcestruzzo.

La maggior parte dell'immobile è ancora adibita alla funzione di centro estetico. Due sono gli ingressi: uno sul fronte sud, in via Piemonte, in posizione definibile baricentrica, ed uno sul fronte est. La sala d'aspetto, a cui si accede dal fronte est separa due distinte zone del centro estetico: la porzione di destra costituita da un corridoio centrale che consente di raggiungere diverse sale per trattamenti estetici e la porzione di sinistra che risulta articolata in due porzioni separate dal corridoio d'ingresso ubicato sul fronte sud. Ogni sala è dotata di erogatore di acqua e lavandino in porcellana. Tre sale sono dotate di box doccia, una è dotata di vasca con idromassaggio. All'interno di una delle sale si trova un locale tecnico in cui è ubicata una caldaia murale a gas metano. I divisori che individuano le sale per i trattamenti sono stati realizzati in cartongesso di altezza variabile che non sempre raggiunge il controsoffitto costituito da pannelli in fibra minerale di forma rettangolare. Le sale che prospettano sul fronte est sono dotate di superficie finestrata apribile mentre le sale che sono ubicate sul lato opposto ne sono prive. I pavimenti risultano essere costituiti da lastre di travertino di formato rettangolare e da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune di colore wengè e altre di colore bianco. La sala con la vasca idromassaggio ed il locale bagno e antibagno sono dotati di rivestimento.

Anche la zona ubicata sul fronte sud è costituita da diverse sale per trattamenti estetici, alcune delle quali non sono dotate di superficie finestrata. Le pareti sono tinteggiate, alcune porte sono in legno tamburato di colore wengè, altre sono in colore bianco; alcune sale sono dotate di box doccia e lavello in porcellana. Le pareti dei vani dei box doccia sono rivestite con piastrelle di ceramica di formato cm 20 x 20 di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2 ml. Anche questo gruppo di sale usufruisce di locali anti wc e wc. Alcune pareti sono state elevate fino al controsoffitto mentre alcune altre risultano di altezza inferiore proprio per lasciar filtrare la luce che proviene dalle sale dotate di superficie finestrata. La maggior parte delle stanze di questa zona è pavimentata con piastrelle di ceramica di piccolo formato, una buona parte della superficie è invece pavimentata con lastre di travertino mentre una sola sala è pavimentata con parquet.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero e dotati di vetro camera. All'interno le finestre sono dotate di sistema oscurante pieghevole. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile. L'impianto di climatizzazione ha corpi costituiti da ventilconvettori dislocati in quasi tutte le sale per trattamenti. L'altezza misurata al controsoffitto misura in alcuni ambienti ml 2,70, in altri 2,78.

La porzione di immobile che precedentemente era utilizzata dalla palestra adiacente, ed ubicata ad una quota di calpestio superiore a quella del centro estetico, è costituita da un ampio vano



rettangolare, collegato alla restante porzione dell'immobile attraverso un disimpegno con infisso vetrato. Una porzione dell'immobile è ancora occupata dalla scala dismessa che serviva da collegamento con il piano superiore.

Le pareti sono rivestite in cartongesso, il pavimento è in travertino. Lungo il corridoio sono state realizzate delle vetrine espositive in cartongesso con ante in vetro e montanti in alluminio. Il locale sottoscala è dotato di punto di erogazione acqua e lavello. Tale porzione di immobile essendo precedentemente riscaldato con l'impianto della palestra di cui faceva parte non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto elettrico. Una porzione della parete di separazione con il centro estetico è stata demolita lasciando libero il collegamento tra due porzioni di immobile con diversa quota del piano di calpestio costituendo di fatto una situazione di pericolo per la fruizione dell'immobile. Questa porzione di immobile versa in pessimo stato di conservazione.

Una porzione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata oggetto di lavori di riparazione danni e rafforzamento locale a seguito del sisma del 24 agosto 2016. Gli interventi hanno interessato anche le pareti esterne ed i pilastri attraverso la realizzazione di un sistema di presidio antiribaltamento delle stesse. A completamento dell'intervento appena descritto sono state ritinteggiate le pareti di tamponamento all'esterno che pertanto risultano in buono stato di manutenzione. (*allegato n. 3*)

All'interno lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere carente. Gli impianti elettrico e idro-termo-sanitario, tra l'altro presenti su una sola porzione dell'immobile, sono dismessi da tempo e il loro funzionamento, qualora ripristinabile, potrebbe esserlo con costi elevati.

Risposta al quesito n. 1/a

Superficie:

La superficie lorda complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

- piano terra mq 515.

Dati Catastali:

- Foglio n. 57, p.lla 621 sub 10, categoria D/8, via Piemonte n. 8, piano T, rendita euro 6.525,86.

I dati catastali non sono rispondenti a quelli riportati nel verbale di pignoramento del 05/10/2021 (trascritto in data 03/11/2021 ai n.n. 10063/7629), le difformità sono le seguenti:

- l'immobile pignorato è individuato con la p.lla 621 sub 5 del foglio 57 del Catasto del comune di Ascoli Piceno; tale particella risulta soppressa con pratica catastale prot. AP0290356 del 15/12/2009; la sua soppressione ha generato due unità immobiliari individuate con le p.lle 621 sub 7 e sub 8; anche queste ultime sono state successivamente sopresse, con pratica catastale prot. AP0019175 del 10/03/2021, generando la p.lla 621 sub 10, attualmente censita al Catasto.

Confini:

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- a nord - est con via Piemonte;
- a sud con la p.lla 655;
- a ovest con la p.lla 653.

Risposta al quesito n. 1/b

L'accesso al centro estetico avviene sul fronte est, attraverso una porta ubicata in corrispondenza della porzione di piano terra appartenete alla sub 9, e sul fronte sud. (*allegato n. 5*)



Risposta al quesito n. 1/c

Il fabbricato ha una corte esterna, in comune con la p.lla 653.

Da quanto dichiarato dalla proprietà, non risulta costituito alcun condominio, non risulta nominato ed incaricato alcun amministratore e non risulta redatta alcuna tabella millesimale.

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'area su cui insiste il fabbricato ricade nel Piano Regolatore vigente in "Zona PR-1 – Piani di recupero", normata dall'art. 63 delle norme tecniche di attuazione.

La destinazione d'uso dell'immobile, sulla base della verifica dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e depositati presso l'archivio del comune di Ascoli Piceno è quella produttiva. L'attività di centro estetico è da considerare attività produttiva - artigianale e pertanto compatibile, dal punto di vista urbanistico, con la destinazione prevista nello strumento urbanistico.

Risposta al quesito n. 1/f

L'immobile è di proprietà della _____, con sede in _____

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso l'archivio del comune di Ascoli Piceno, relativi all'immobile oggetto di stima, risulta che l'immobile è stato costruito in data antecedente l'anno 1967 e successivamente sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi edilizi: (*allegato n. 3*):

- Comunicazione del Comune di Ascoli Piceno prot. 2244 del 28/01/1993 indirizzata alla _____ in risposta ad un'istanza di richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile da categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) a categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale), con la quale non è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso; nonostante questa comunicazione la proprietà in data 16.03.1993 ha inoltrato una denuncia di variazione catastale con la quale ha cambiato la destinazione d'uso da categoria D7 a categoria D8 alle unità immobiliari di cui alla p.lla n. 621 sub 1 e sub 2 che in seguito ad ulteriori variazioni catastali hanno generato la p.lla n. 621 sub 5, oggetto di pignoramento;
- D.I.A.E. 11221/01 del 26/02/2001, inoltrata dalla _____ in qualità di _____, relativa ad opere interne in "unità immobiliari con destinazione urbanistica commerciale"; questo titolo interessava una porzione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il comune di Ascoli Piceno, con lettera prot. 15507 del 22/03/01 ha affidato la proprietà a dare inizio ai lavori poiché l'intervento avrebbe comportato un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da produttivo a commerciale e poiché non risultavano agli atti pratiche edilizie relative al suddetto cambio di destinazione;
- Domanda di concessione edilizia prot. 37999 del 10/08/2001 per il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale con opere murarie, avanzata _____ Questa richiesta interessava una porzione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nei documenti istruttori dell'ufficio tecnico



- C.I.L.A. 17794/21 del 02/03/2021, inoltrata dal [redacted] con la quale sono state sanate delle opere interne alle due unità immobiliari individuate all'epoca con i sub 7 e 8, compreso il ripristinato collegamento tra le due unità. A seguito di questo titolo è stata presentata la denuncia di variazione catastale in data 10/03/2021 con la quale sono state soppresse le unità individuate con i sub 7 e 8 ed è stata generata una sola unità immobiliare, la sub 10, con destinazione catastale D/8.

Dall'esame dei suddetti titoli abilitativi edilizi sono emerse le seguenti difformità:

- la diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla posizione di alcuni tramezzi e alla rappresentazione grafica degli stessi, rispetto a quanto riportato ed autorizzato negli elaborati allegati alla C.I.L.A. 17794/21, ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato;
- la categoria catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale*), destinazione d'uso mai acquisita dal punto di vista urbanistico, come emerso dall'esame dei sopraindicati titoli abilitativi edilizi.

Per le motivazioni sopra esposte è necessario inoltrare un permesso di costruire in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 1.032,00 €, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. A completamento di tale iter dovrà essere inoltrata denuncia di variazione al N.C.E.U. aggiornando la distribuzione planimetrica e variando la categoria catastale da D/8 a C/3, Laboratori per arti e mestieri.

In riferimento ai lavori di riparazione dei danni post sisma 2016, si fa presente che con Ordinanza del comune di Ascoli Piceno n. 261 del 19/02/2018 è stato disposto il divieto di utilizzo di una porzione dell'immobile oggetto di stima, quella all'epoca individuata con la sub 7, a seguito dei danni dovuti allo sciame sismico iniziato in data 24/08/2016. Risulta presentata la comunicazione di inizio lavori e il primo stato di avanzamento, non risulta la fine lavori e la conseguente ripristinata agibilità dell'immobile. (*allegato n. 6*)

3) STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato in presenza [redacted] e del custode dell'immobile, dott. Daniele Gibellieri, in data 23/01/2023, l'immobile risulta in possesso della [redacted] abitrice.

Si fa presente che con Ordinanza del Comune di Ascoli Piceno n. 261 del 19/02/2018 è stato disposto il divieto di utilizzo di una porzione dell'immobile oggetto di stima, quella all'epoca individuata con la sub 7, a seguito dei danni dovuti allo sciame sismico iniziato in data 24/08/2016. Non risulta ripristinata la conseguente agibilità dell'immobile. (*allegato n. 6*)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, è emerso quanto segue:

- 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.



Esistono Trascrizioni ed Iscrizioni a carico dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (p.lla 621 sub 5), che risulta soppressa mediante tabella di variazione catastale prot. AP0290356 del 15/12/2009, la cui soppressione ha generato le p.lle 621 sub 7 e sub 8; anche queste ultime sono state successivamente sopprese, con pratica catastale prot. AP0019175 del 10/03/2021, generando la p.lla 621 sub 10, attualmente censita al Catasto.

Le seguenti trascrizioni e iscrizioni dovranno essere cancellate a carico dell'acquirente con una spesa presumibile pari a € 500,00: (*allegato n. 4*)

- ISCRIZIONE del 19/03/2004 Registro particolare 612 Registro Generale 2686
Pubblico Ufficiale: Dott. Nazzareno Cappelli.
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 12/04/2012 Registro particolare 1864 Registro Generale 2580
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/11/2021 Registro particolare 7629 Registro Generale 10063
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Unep.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Esiste la difformità catastale che dovrà essere regolarizzata a carico dell'acquirente e precisamente:

- la p.lla 621 sub 10 ha categoria catastale D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), ma non ha mai ottenuto il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, pertanto dovrà essere presentata una variazione catastale per adeguare la categoria d'uso da D/8 a C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

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 presenti in rete con il riscontro dei valori forniti dall'Osservatorio presso l'Agenzia delle Entrate. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

Livello	mq lordi	€/mq	Valore €
Piano terra	515	870,00	448.050,00



Al valore così determinato si applicano le seguenti correzioni:

- a) Abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le spese condominiali insolute:
in base a calcoli effettuati separatamente 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 e la non ripristinata agibilità a seguito dell'Ordinanza comunale per il divieto di utilizzo dell'immobile n. 261 del 19/02/2018, si decurterà il 5 % del valore totale;
- c) Abbattimento per lo stato di possesso:
considerato che l'immobile risulta in possesso della ditta debitrice si decurterà l'1% 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:
considerate tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti, la richiesta di sanatoria per le difformità interne e le variazioni catastali da presentare, in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà l'1 % 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:
 - considerando la necessità di ripristinare la sagoma della soppressa p.lla sub 5, ora diventata sub 10, per ricostituire la porzione di piano terra appartenente alla p.lla sub 9;
 - considerando i costi per le opere edili relative alla demolizione della scala preesistente e la ricostruzione delle murature relative alla individuazione della porzione di su 9 ubicata al piano terra, comprese le opere necessarie per ripristinare gli impianti;
 - considerato che si dovrà inoltrare un titolo abilitativo edilizio, con le conseguenti spese per i diritti di segreteria, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori, coordinamento della sicurezza, in condivisione con la proprietà della p.lla sub 9;
in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà il 8 % del valore totale.

Valore stimato	€ 448.050,00
abbattimenti – 25 %	€ - 112.012,50
Valore del bene oggetto di stima	€ 336.037,50

Valore a cifra tonda € 336.000,00 (euro trecentotrentaseimila/00)



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà della porzione di piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Ascoli Piceno in via Piemonte n. 8 che, nel verbale di pignoramento del 05/10/2021 (trascritto in data 03/11/2021 ai n.n. 10063/7629), è individuato con la p.lla n. 621 sub 5 del foglio 57 del Catasto del comune di Ascoli Piceno. Tale particella risulta però soppressa con pratica catastale prot. AP0290356 del 15/12/2009. La sua soppressione ha generato due unità immobiliari individuate con le p.lle 621 sub 7 e sub 8; anche queste ultime sono state successivamente soppresse con pratica catastale prot. AP0019175 del 10/03/2021, generando la p.lla 621 sub 10, attualmente censita al Catasto come segue:

- Foglio n. 57, p.lla 621 sub 10, categoria D/8, via Piemonte n. 8, piano T, rendita euro 6.525,86.

L'immobile si trova in una zona particolare della città, quasi a ridosso del centro storico, vicina alla stazione ferroviaria, a ridosso del corso del fiume Tronto, in prossimità dell'area Ex - Carbon.

La maggior parte dell'immobile è ancora adibita alla funzione di centro estetico. Due sono gli ingressi: uno sul fronte sud, in via Piemonte ed uno sul fronte est. La sala d'aspetto, a cui si accede dal fronte est separa due distinte zone del centro estetico: la porzione di destra costituita da diverse sale per trattamenti estetici e la porzione di sinistra che risulta a sua volta articolata in due porzioni separate dal corridoio d'ingresso ubicato sul fronte sud. Le sale per i trattamenti sono dotate di erogatore di acqua e lavandino in porcellana. Alcune hanno di box doccia, una è dotata di vasca con idromassaggio. Un locale tecnico alloggia la caldaia murale alimentata a gas metano. I divisori che individuano le sale per i trattamenti sono stati realizzati in cartongesso di altezza variabile che non sempre raggiunge il controsoffitto costituito da pannelli in fibra minerale di forma rettangolare. Le sale che prospettano sul fronte est sono dotate di superficie finestrata apribile mentre le sale che sono ubicate sul lato opposto ne sono prive. I pavimenti risultano essere costituiti da lastre di travertino di formato rettangolare e da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Anche la zona ubicata sul fronte sud è costituita da diverse sale per trattamenti estetici, alcune delle quali non sono dotate di superficie finestrata. Le pareti sono tinteggiate, alcune porte sono in legno tamburato; alcune sale sono dotate di box doccia e lavello in porcellana. Le pareti dei vani dei box doccia sono rivestite con piastrelle di ceramica. Anche questo gruppo di sale usufruisce di locali anti wc e wc. Alcune pareti sono state elevate fino al controsoffitto mentre alcune altre risultano di altezza inferiore proprio per lasciar filtrare la luce che proviene dalle sale dotate di superficie finestrata. La maggior parte delle stanze di questa zona è pavimentata con piastrelle di ceramica, la restante parte della superficie è invece pavimentata con lastre di travertino mentre una sola sala è pavimentata con parquet.

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro camera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile. L'impianto di climatizzazione ha corpi costituiti da ventilconvettori dislocati in quasi tutte le sale per trattamenti. L'altezza misurata al controsoffitto misura in alcuni ambienti ml 2,70, in altri 2,78.

All'interno lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere carente.

La porzione di immobile che precedentemente era utilizzata dalla palestra adiacente, ed ubicata ad una quota di calpestio superiore a quella del centro estetico, è costituita da un ampio vano rettangolare, collegato alla restante porzione dell'immobile attraverso disimpegno con infisso vetrato. Una porzione dell'immobile è ancora occupata dalla scala dismessa che serviva da collegamento con il piano superiore.

Le pareti sono in cartongesso, il pavimento è in travertino. Lungo il corridoio sono state realizzate delle vetrine espositive in cartongesso con ante in vetro e montanti in alluminio. Tale porzione di immobile essendo precedentemente riscaldato con l'impianto della palestra di cui faceva parte non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto elettrico. Una porzione della parete di separazione col centro estetico è stata demolita lasciando libero il collegamento tra due porzioni di



immobile con diversa quota del piano di calpestio costituendo di fatto una situazione di pericolo per la fruizione dell'immobile. Questa porzione di immobile versa in pessimo stato di conservazione.
PREZZO BASE D'ASTA € 336.000,00 (euro trecentotrentaseimila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione, che si compone di n. 11 pagine e di n. 7 allegati e viene depositata in triplice copia e resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti se richiesti.

Con osservanza

Ascoli Piceno 01 febbraio 2023

Il C.T.U.
Arch. Gianluca Baroni



ELENCO ALLEGATI

- 1) LETTERE DI CONVOCAZIONE E RELATIVE RICEVUTE
VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3) STRALCIO DI PIANIFICAZIONE VIGENTE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
- 4) Documentazione ritirata presso:
AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ASCOLI PICENO
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
- 5) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) ORDINANZA SINDACALE N. 261 DEL 19/02/2018
- 7) ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI

