

Marcantonio BENFATTI - Geometra
via A. Ruffini, 10 - Ascoli Piceno
tel.: 0736/254607 - 328/7265699
Cod. fisc.: BNF MCN 54P14 A437L
P.I.V.A. 00449810449
E - Mail marco@studiobenfatti.it
pec: marconio.benfatti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 93/2014

promosso da: Banca Pop. di Puglia e Basilicata soc. coop. A r.l.



G.I.: Dr.ssa Claudia Di Valerio

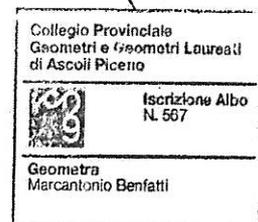
Giuramento C.T.U.: 24/01/2018 - prossima udienza: 25/05/2018
Riconsegna elaborati CTU 25/04/2018

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO "A" SOSTITUTIVA

Ascoli Piceno, li 24/04/2018

Il C.T.U.
(Geometra Marcantonio Benfatti)





Marcantonio BENFATTI - Geometra
via A. Ruffini, 10 - Ascoli Piceno
tel.: 0736/254607 - 328/7265699
Cod. fisc.: BNF MCN 54P14 A437L
P.I.V.A. 00449810449
E - Mail marco@studiobenfatti.it
pec: marcantonio.benfatti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 93/2014

promosso da: Banca Pop. di Puglia e Basilicata soc. coop. A r.l.



G.I.: Dr.ssa Claudia Di Valerio

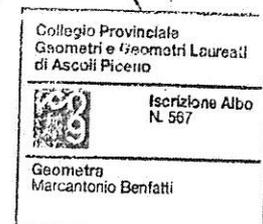
Giuramento C.T.U.: 24/01/2018 - prossima udienza: 25/05/2018
Riconsegna elaborati CTU 25/04/2018

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO "A" SOSTITUTIVA

Ascoli Piceno, li 24/04/2018

Il C.T.U.
(Geometra Marcantonio Benfatti)



Previa convocazione, lo scrivente Geometra Marcantonio Benfatti all'udienza del giorno 24/01/2018, prestava giuramento davanti al Funzionario Giudiziario Sig.ra Rita Albertini del Tribunale di Ascoli Piceno. In qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i quesiti riportati nel disciplinare di incarico.

In qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i quesiti riportati nel disciplinare di incarico. Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure, richiedeva certificazioni, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico affidatogli; successivamente, previa regolare convocazione delle parti, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie (Cfr. *Verbale delle operazioni peritali*).

1. RISPOSTE AI QUESITI

1.1 Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento.

*Al fine di una migliore commerciabilità dei beni in oggetto si ritiene opportuno, di effettuare la **formazione di n. 2 Lotti.***

RISPOSTE AI QUESITI

Effettuata la ricognizione de bene si riferisce che esso è costituito da n. 2 porzioni immobiliari di un fabbricato cielo-terra ubicato nel centro storico del Comune di Montalto delle Marche (AP), in Via Minerva n. 7 catastalmente così distinti:

Appartamento ai piani S1 e Terra fg. 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €. - Lotto "A"

Appartamento ai piani Terra 1 e 2 - fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €. - Lotto "B"

LOTTO A

1.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Diritto di piena proprietà di **2/6** in regime di separazione dei beni su **Appartamento** ai piani S1 e Terra fg. 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €.

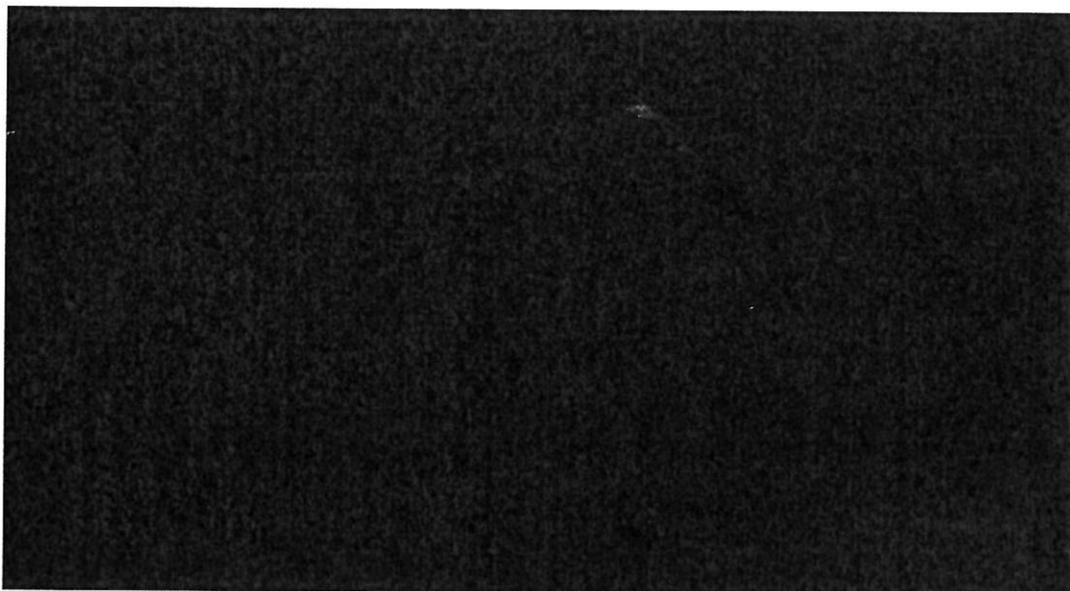
Superficie catastale: mq 88,00.

Confini: proprietà [REDACTED] - parti comuni ingresso e scala - strade pubbliche su tre lati, salvo altri;

Dati catastali: Catasto Fabbricati - Comune di MONTALTO DELLE MARCHE (AP):

Fg. 21 p.lla 181 sub 1–Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 € - via Minerva, 7

Ditta intestata catastale:



██████████

Accessi: dalla via Minerva attraverso le parti comuni.

Pertinenze: parti comuni costituite da ingresso al PT e scale.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona Centro Storico

Consistenza dell'immobile pignorato:

Si tratta di un appartamento al piano terra così composto: soggiorno cucina, disimpegno, due camere e wc. Locale accessorio al piano S1 collegato internamente con una scala.

- superficie ragguagliata ai fini del Canone mq 95,75
- superficie lorda appartamento mq 72,00
- Superficie lorda scantinato mq 85,00
- volume appartamento mc 237,60
- Volume scantinato mc 280,50

L'immobile trova la sua collocazione nel centro storico del Comune di Montalto nelle Marche (AP) – ed è parte di un fabbricato di medie dimensioni.

Caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto:

L'edificio è con struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, i solai sono del tipo con nervature di cemento armato e interposti laterizi.

Finiture

- pavimenti in mattonelle di gres porcellanato dimensioni 30*30;
- Rivestimenti ceramici dimensioni 20x20.
- Porte interne in legno.

- Finestre e persiane in legno di douglas.
- intonaco a civile su pareti e soffitti;
- tinteggiatura a tempera;
- impianto elettrico realizzati a norma di Legge riferito all'epoca della costruzione.
- Impianto di riscaldamento non completato e non funzionante

1.2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- (a) L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli intestatari.
- (b) Il bene immobile sottoposto a pignoramento non fa parte di un fondo patrimoniale.

2 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

- Zona Centro Storico del Comune di Montalto delle Marche.
- Il manufatto è stato realizzato in data antecedente il 1900 e successivamente ristrutturato giusta concessione edilizia n. 10 del 16/05/1984; successiva Concessione Edilizia n. 61/88 del 22/11/1988 e finale variante Concessione Edilizia n. 23/89 del 21/04/1989.
- Presso l'archivio dell'UTC del Comune non sono state reperite informazioni relative al certificato di abitabilità

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli intestatari.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno sugli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni/iscrizioni/annotamenti:

Trascrizione CONTRO - RP n. 2489 del 21/05/2014

titolo: **Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Ascoli P. in data 14/04/2014 Rep. n. 1659.

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI – CF 00604840777

contro:

Immobili: in Montalto delle Marche (AP)

- **Appartamento** ai piani S1 e Terra fg. - 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €.
- **Appartamento** ai piani Terra 1 e 2 - fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €.

5) STIMA DELL' IMMOBILE

- CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Appartamento

La misurazione della superficie commerciale è stata estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è fatto ricorso ai tre metodi di stima: a valore venale, a costo di costruzione e a reddito; facendo riferimento inoltre alla BDI (Banca dati immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno) alle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio di seguito riportati ed a valore venale reperito chiedendo informazioni in loco.

Nella fattispecie, tenuto conto delle condizioni generali del manufatto, della

ubicazione, dell'esposizione, lo scrivente C.T.U. ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, il seguente prezzo medio riferito all'unità di superficie di € 1.000,00/1.200,00 circa con gli adeguamenti e le opportune correzioni come da schema allegato.

SEGUONO CALCOLI DI STIMA

STIMA – Appartamento Piano S1 e Terra via Minerva, 7 – LOTTO "A"

Stima a valore venale

Piano S1 cantine	mq	85,00 x	400,00 =	34.000,00
Piano Terra Appartamento	mq	72,00 x	1.000,00 =	72.000,00
Stima a valore venale €				106.000,00

Stima a costo di costruzione

Piano S1 cantine	mc	280,50 x	220,00 =	61.710,00
Piano Terra Appartamento	mc	237,60 x	280,00 =	66.528,00
Stima a costo di costruzione €				128.238,00

Stima a reddito

		Canone annuo		
Canone annuo stimato	€	4.021,50		
a ded. imposte e tasse 10%	"	-402,15		
a ded. spese generali 5%	"	-201,08		
	€	3.418,28		
capitalizzazione al tasso del 100*2,5				
		Stima a reddito €		136.731,00

Riepilogo

a	Stima a valore venale	€	106.000,00	
b	Stima a costo di costruzione	"	128.238,00	
c	Stima a reddito	"	136.731,00	
	sommano	€	370.969,00 :	
			3,00 =	
	Valore medio delle stime	€		123.656,33

Abbattimenti forfettari per:

a	Decurtazione generale	10% €	12.365,63	
b	Vincoli ed oneri (canc. Gravami)	"	300,00	
	totale detrazioni €		12.665,63 €	-12.665,63
	sommano	€		110.990,70

Valore totale con arrotondamenti € 111.000,00

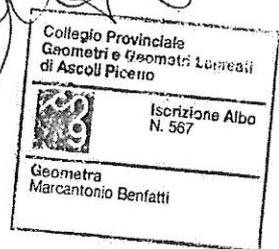
dicansi euro centounnadicimila/zerzero.

Il valore della quota eseguita di 2/6 è di € 37.000,00 dicansi euro
Trentasettemila/zerozero

Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Geom. Marcantonio Benfatti



Allegati:

- Verbale di inizio operazioni peritali
- Documentazione catastale: visure e planimetrie;
- Documentazione Conservatoria RR.II.- Visure e aggiornamenti;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica;
- Corrispondenza e PEC.

Marcantonio BENFATTI - Geometra
via A. Ruffini, 10 - Ascoli Piceno
tel.: 0736/254607 - 328/7265699
Cod. fisc.: BNF MCN 54P14 A437L
P.I.V.A. 00449810449
E - Mail marco@studiobenfatti.it
pec: marcontonio.benfatti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

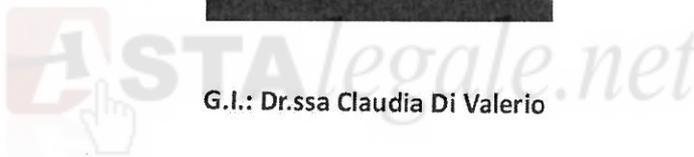
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 93/2014

promosso da: Banca Pop. di Puglia e Basilicata soc. coop. A r.l.



 G.I.: Dr.ssa Claudia Di Valerio

Giuramento C.T.U.: 24/01/2018 - prossima udienza: 25/05/2018
Riconsegna elaborati CTU 25/04/2018

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

LOTTO "B"
SOSTITUTIVA

Ascoli Piceno, li 24/04/2018

Il C.T.U.

(Geometra Marcantonio Benfatti)




Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	Iscrizione Albo N. 567
Geometra Marcantonio Benfatti	

Previa convocazione, lo scrivente Geometra Marcantonio Benfatti all'udienza del giorno 24/01/2018, prestava giuramento davanti al Funzionario Giudiziario Sig.ra Rita Albertini del Tribunale di Ascoli Piceno. In qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i quesiti riportati nel disciplinare di incarico.

In qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i quesiti riportati nel disciplinare di incarico. Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure, richiedeva certificazioni, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico affidatogli; successivamente, previa regolare convocazione delle parti, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie (Cfr. *Verbale delle operazioni peritali*).

1. RISPOSTE AI QUESITI

1.1 Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento.

Al fine di una migliore commerciabilità dei beni in oggetto si ritiene opportuno, di effettuare la formazione di n. 2 Lotti.

RISPOSTE AI QUESITI

Effettuata la ricognizione de bene si riferisce che esso è costituito da n. 2 porzioni immobiliari di un fabbricato cielo-terra ubicato nel centro storico del Comune di Montalto delle Marche (AP), in Via Minerva n. 7 catastalmente così distinti:

Appartamento ai piani S1 e Terra fg. 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €. - **Lotto "A"**

Appartamento ai piani Terra 1 e 2 - fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €. - **Lotto "B"**

LOTTO B

1.1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Diritto di piena proprietà di **2/6** in regime di separazione dei beni su **Appartamento** ai piani Terra 1 e 2 - fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €.

Superficie catastale: mq 120,00.

Confini: proprietà [REDACTED] - parti comuni ingresso e scala - strade pubbliche su tre lati, salvo altri;

Dati catastali: Catasto Fabbricati - Comune di MONTALTO DELLE MARCHE (AP):

Fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €.- via Minerva, 7

Ditta intestata catastale:



Accessi: dalla via Minerva attraverso le parti comuni.

Pertinenze: parti comuni costituite da ingresso al PT e scale.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona Centro Storico

Consistenza dell'immobile pignorato:

Si tratta di un appartamento al piano terra così composto: soggiorno cucina, disimpegno, due camere e wc. Locale accessorio al piano S1 collegato internamente con una scala.

- superficie ragguagliata ai fini del Canone mq 92,00
- superficie lorda appartamento mq 82,00
- Superficie lorda soffitta mq 68,00
- volume appartamento mc 270,60
- Volume soffitta mc 156,40
- Superficie terrazzo mq 17

L'immobile trova la sua collocazione nel centro storico del Comune di Montalto nelle Marche (AP) – ed è parte di un fabbricato di medie dimensioni.

Caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto:

L'edificio è con struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, i solai sono del tipo con nervature di cemento armato e interposti laterizi.

Finiture

- pavimenti in mattonelle di gres porcellanato dimensioni 30*30;
- Rivestimenti ceramici dimensioni 20x20.
- Porte interne in legno.

- Finestre e persiane in legno di douglas.
- intonaco a civile su pareti e soffitti;
- tinteggiatura a tempera;
- impianto elettrico realizzati a norma di Legge riferito all'epoca della costruzione.
- Impianto di riscaldamento non completato e non funzionante

1.2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- (a) L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli intestatari.
- (b) Il bene immobile sottoposto a pignoramento non fa parte di un fondo patrimoniale.

2 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

- Zona Centro Storico del Comune di Montalto delle Marche.
- Il manufatto è stato realizzato in data antecedente il 1900 e successivamente ristrutturato giusta concessione edilizia n. 10 del 16/05/1984; successiva Concessione Edilizia n. 61/88 del 22/11/1988 e finale variante Concessione Edilizia n. 23/89 del 21/04/1989.
- Presso l'archivio dell'UTC del Comune non sono state reperite informazioni relative al certificato di abitabilità

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli intestatari.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno sugli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni/iscrizioni/annotamenti:

Trascrizione CONTRO - RP n. 2489 del 21/05/2014

titolo: **Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Ascoli P. in data 14/04/2014 Rep. n. 1659.

a favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI – CF 00604840777



Immobili: in Montalto delle Marche (AP)

- **Appartamento** ai piani S1 e Terra fg. - 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €.
- **Appartamento** ai piani Terra 1 e 2 - fg. 21 p.lla 181 sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5 – mq 120 – RC 144,61 €.

5) STIMA DELL' IMMOBILE

- CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Appartamento

La misurazione della superficie commerciale è stata estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è fatto ricorso ai tre metodi di stima: a valore venale, a costo di costruzione e a reddito; facendo riferimento inoltre alla BDI (Banca dati immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno) alle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio di seguito riportati ed a valore venale reperito chiedendo informazioni in loco.

Nella fattispecie, tenuto conto delle condizioni generali del manufatto, della

ubicazione, dell'esposizione, lo scrivente C.T.U. ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, il seguente prezzo medio riferito all'unità di superficie di € 1.000,00/1.200,00 circa con gli adeguamenti e le opportune correzioni come da schema allegato.

SEGUONO CALCOLI DI STIMA

STIMA – Appartamento Piano T-1-2 via Minerva, 7 – LOTTO "B"

Stima a valore venale

Piano Primo Appartamento	mq	82,00	X	1.200,00	=	98.400,00
Piano 2° soffitta	mq	68,00	X	230,00	=	15.640,00
Piano 2° terrazzo	mq	17,00	X	600,00	=	10.200,00
Stima a valore venale						€ 114.040,00

Stima a costo di costruzione

Piano Primo Appartamento	mc	270,60	X	280,00	=	75.768,00
Piano 2° soffitta	mc	156,40	X	280,00	=	43.792,00
Piano 2° terrazzo	mq	17,00	X	280,00	=	4.760,00
Stima a costo di costruzione						€ 124.320,00

Stima a reddito

				Canone annuo		
Canone annuo stimato	€			3.864,00		
a ded. imposte e tasse 10%	"			-386,40		
a ded. spese generali 5%	"			-193,20		
	€			3.284,40		
capitalizzazione al tasso del 100*2,5						
Stima a reddito						€ 131.376,00

Riepilogo

a Stima a valore venale	€			114.040,00		
b Stima a costo di costruzione	"			124.320,00		
c Stima a reddito	"			131.376,00		
		sommano	€	369.736,00	:	
						3,00 =
		Valore medio delle stime				€ 123.245,33

Abbattimenti forfettari per:

				%		
a Decurtazione generale	10%	€		12.324,53		
b Vincoli ed oneri (canc. Gravami)	"			300,00		
		totale detrazioni	€	12.624,53	€	-12.624,53
				sommano	€	110.620,80

Valore totale con arrotondamenti € 111.000,00

Diconsi euro centounndicimila/zerozero.

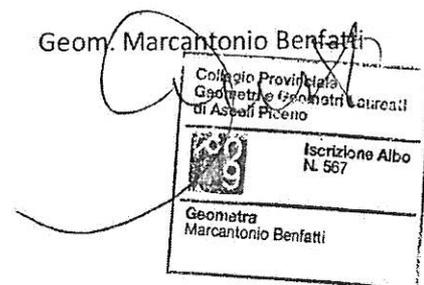
Il valore della quota esecutata di 2/6 è di € 37.000,00 dicomi euro

Trentasettemila/zerozero

Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Geom. Marcantonio Benfatti



Allegati:

- Verbale di inizio operazioni peritali
- Documentazione catastale: visure e planimetrie;
- Documentazione Conservatoria RR.II.- Visure e aggiornamenti;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica;
- Corrispondenza e PEC.

Marcantonio BENFATTI - Geometra
via A. Ruffini, 10 - Ascoli Piceno
tel.: 0736/254607 - 328/7265699
Cod. fisc.: BNF MCN 54P14 A437L
P.I.V.A. 00449810449
E - Mail marco@studiobenfatti.it
pec: marcantonio.benfatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

CAUSA CIVILE N. R.G. 1478/2019

promosso da: Banca Pop. di Puglia e Basilicata soc. coop. A r.l.



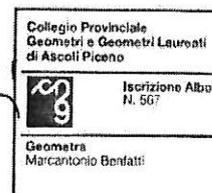
G.I.: Dr.ssa Claudia Di Valerio

ASTAlegale.net
Giuramento C.T.U.: 17/07/2020 - prossima udienza: 08/01/2021
Riconsegna prima stesura Relazione CTU 17/10/2020
Riconsegna Relazione definitiva CTU 17/11/2020

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, li 13/11/2020

Il C.T.U.
(Geometra Marcantonio Benfatti)



Previa convocazione, lo scrivente Geometra Marcantonio Benfatti all'udienza del giorno 17 luglio 2020, prestava giuramento davanti al Giudice dott. Simona D'Ottavi; in quella sede gli veniva posto il seguente quesito:

“proceda il CTU ad accertare se i beni in comproprietà tra il debitore esecutato e i comproprietari non esecutati risultino o meno comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, il lotto che, mediante attribuzione in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], potrebbe essere venduto per l'intero e, quindi, sostanzialmente essere separato in favore della procedura;” i termini concessi sono:

sino al 17 Ottobre 2020 per l'invio della relazione alle parti, le quali dovranno far pervenire le proprie osservazioni entro i successivi quindici giorni al ricevimento della predetta relazione; scaduto il termine così assegnato alle parti per le osservazioni, il CTU provvederà a depositare entro il 17 Novembre la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

Non essendo pervenute osservazioni alla relazione preliminare regolarmente trasmessa alle parti si procede con la relazione richiesta.

Il giorno 11 agosto 2020, lo scrivente CTU, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili in oggetto verificando lo stato dei luoghi ed effettuando alcune riprese fotografiche; al sopralluogo erano presenti l'Avv. Angeletti Massimiliano ed il CTP Geom. Ricci Patrizia per [REDACTED] (Cfr. Verbale delle operazioni peritali).

1. RISPOSTE AL QUESITO

“proceda il CTU ad accertare se i beni in comproprietà tra il debitore esecutato e i

comproprietari non eseguiti risultino o meno comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, il lotto che, mediante attribuzione in piena proprietà al debitore esecutato Pelliccioni Adriano, potrebbe essere venduto per l'intero e, quindi, sostanzialmente essere separato in favore della procedura;"

Descrizione dei beni in oggetto.

L'edificio è costituito da n. 2 distinte porzioni immobiliari di un fabbricato cielo-terra ubicato nel centro storico del Comune di Montalto delle Marche (AP), in Via Minerva n. 7 catastalmente così distinti:

Porzione 1) Appartamento ai piani S1 e Terra fg. 21 p.lla 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €. *Superficie catastale:* mq 88,00.

Consistenza dell'immobile :

Si tratta di un appartamento al piano terra così composto: soggiorno cucina, disimpegno, due camere e wc. Locale accessorio al piano S1 collegato internamente con una scala.

- superficie ragguagliata ai fini del Canone mq 95,75
- superficie lorda appartamento mq 72,00
- Superficie lorda scantinato mq 85,00
- volume appartamento mc 237,60
- Volume scantinato mc 280,50

Caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto:

L'edificio è con struttura portante in elevazione in muratura mista di pietrame e laterizio, i solai sono del tipo con nervature di cemento armato e interposti laterizi.

Finiture

- pavimenti in mattonelle di gres porcellanato dimensioni 30*30;
- Rivestimenti ceramici dimensioni 20x20.
- Porte interne in legno.
- Finestre e persiane in legno di douglas.
- intonaco a civile su pareti e soffitti;
- tinteggiatura a tempera;
- impianto elettrico realizzati a norma di Legge riferito all'epoca della costruzione.
- Impianto di riscaldamento non completato e non funzionante

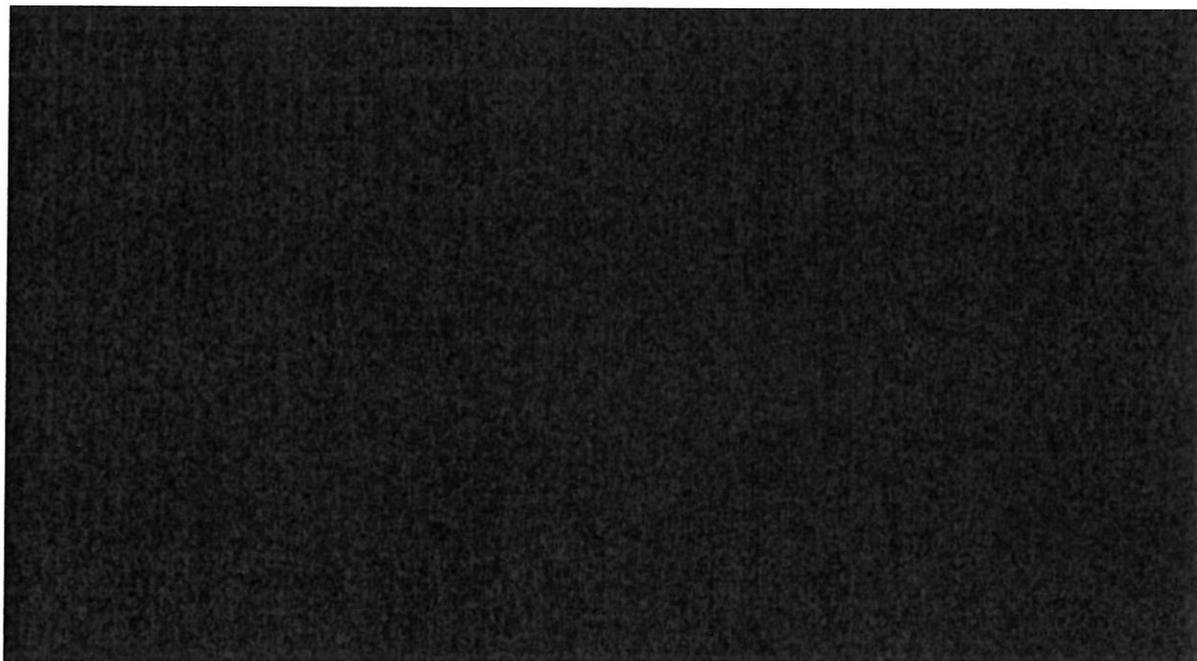
Porzione 2) Appartamento ai piani S1 e Terra fg. 21 p.IIa 181 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 vani 4 – mq 88 – RC 115,69 €.

Si tratta di un appartamento al piano primo e sottotetto così composto: soggiorno cucina, disimpegno, due camere e wc. Locale accessorio al piano Sottotetto con terrazzo a livello collegato internamente con una scala.

- superficie ragguagliata ai fini del Canone mq 92,00
- superficie lorda appartamento mq 82,00
- Superficie lorda soffitta mq 68,00
- volume appartamento mc 270,60
- Volume soffitta mc 156,40
- Superficie terrazzo sottotetto mq 17

Per entrambi gli appartamenti le caratteristiche sono le seguenti:

Ditta intestata catastale:



Accessi: dalla via Minerva attraverso le parti comuni.

Pertinenze: parti comuni costituite da ingresso al PT e scale.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona Centro Storico

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

- Zona Centro Storico del Comune di Montalto delle Marche.
- Il manufatto è stato realizzato in data antecedente il 1900 e successivamente ristrutturato giusta concessione edilizia n. 10 del 16/05/1984; successiva Concessione Edilizia n. 61/88 del 22/11/1988 e finale variante Concessione Edilizia n. 23/89 del 21/04/1989.
- Presso l'archivio dell'UTC del Comune non sono state reperite informazioni relative al certificato di abitabilità

Gli immobili sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Ai fini dell'accertamento della comoda divisibilità dei beni in oggetto, relativamente

alla separazione di una porzione di essi che possa soddisfare la quota di due sesti, si riferisce che la divisione dell'immobile non può farsi senza il suo frazionamento e che tale operazione, riguardante la formazione di tre quote omogenee, recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene.

Infatti, le spese occorrenti per il frazionamento delle due unità immobiliari in questione, pregiudicherebbe l'originario valore del cespite assegnando porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero.

Per tali motivi i beni immobili in oggetto non sono comodamente divisibili.

Geom. Marcantonio Benfatti

