

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE**

**Esecuzione Immobiliare R.E. N°147/14**  
**promossa da \_\_\_\_\_, in nome e per**  
**conto di \_\_\_\_\_, nei confronti di**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Di Valerio**

**RELAZIONE PERITALE**  
**STIMA BENE IMMOBILE**

Perito (CTU): *Ing. Milco Guerrieri*

## **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Milco Guerrieri il giorno 06 luglio 2017 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. N°147/14 promosso da nei confronti di

Allo scrivente sono stati posti i quesiti che sono contenuti nel verbale d'udienza ed a cui si rimanda.

## **BENE IN MONTEPRANDONE – LOTTO UNICO**

### **1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

#### **1.a. Identificazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali e verifica di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento**

##### **1.a.1. Identificazione dei beni oggetto della vendita**

**A)** Intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Monteprandone (AP) frazione Centobuchi in Viale dello Sport n°3,5 distinto al N.C.E.U. del Comune di Monteprandone (AP) al Foglio 26, particella n. 273, sub. 11, categoria A/3, classe 5, abitazione di tipo economico, vani 6, Piano 4°, rendita € 325,37, proprietà [REDACTED]

##### **1.a.2. Descrizione dell'immobile**

###### **Premessa**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento facente parte di un complesso condominiale, edificato alla fine degli anni '70 ed ubicato nella frazione Centobuchi del Comune di Monteprandone (AP), in Viale dello Sport n°3,5.

La frazione Centobuchi è posta lungo la via Salaria e dista circa 3 km dal centro storico di Monteprandone. Negli ultimi anni ha visto una grande espansione demografica che l'ha portata a diventare molto più grande dello stesso capoluogo collinare, grazie alla posizione pianeggiante, alla vicinanza con le grandi vie di comunicazione e al processo di urbanizzazione di tutta la vallata che dalla periferia di San Benedetto del Tronto porta a quella del capoluogo di provincia Ascoli Piceno.

La frazione Centobuchi di Monteprandone è sede di svariate attività economiche e commerciali, che spaziano da quelle al dettaglio (bar, pizzerie etc.) a quelle all'ingrosso oltre ad un'importante zona industriale ed artigianale.

L'appartamento, come detto, fa parte di un edificio, denominato nel Regolamento condominiale [REDACTED], che si articola su cinque livelli e due corpi scala, "A" (civico n°3) e "B" (civico n°5):

- il piano primo sottostrada, ove sono ubicate autorimesse, fondaci, magazzini, la corsia di manovra ed i locali tecnici condominiali (disimpegno contatori e locale cisterna autoclave);
- il piano terra, ove sono ubicati una palestra, magazzini, un appartamento con accesso dal lastrico condominiale;
- il piano primo ove sono ubicate cinque abitazioni con accesso dal vano scala condominiale;
- il piano secondo ove sono ubicate sei abitazioni con accesso dal vano scala condominiale;
- il piano terzo ove sono ubicate quattro abitazioni con accesso dal vano scala condominiale;
- il piano quarto sottotetto ove sono ubicati quattro appartamenti con accesso dal vano scala condominiale ed i fondaci.

All'appartamento oggetto di esecuzione, sito al piano quarto sottotetto, si accede tramite il corpo scala "A", ubicato sul fronte est del fabbricato al civico n°3. Il corpo scala è privo di ascensore.

Gli accessi al fabbricato sono i seguenti:

- ingresso principale da Viale dello Sport dal quale si accede, tramite un cancello, al lastrico condominiale al piano terra e da qui ai due vani scala condominiali "A" e "B";
- ingresso secondario da una rampa carrabile, ubicata sul fronte est del fabbricato e comunicante con Via Giuseppe Mazzini, dalla quale si accede alle autorimesse al piano interrato e da qui al lastrico al piano terra.

#### **Identificazione catastale del fabbricato condominiale**

Il fabbricato insiste su un area distinta al Foglio 26 del C.T. del Comune di Monteprandone (AP) con la Particella n°273 Ente Urbano di 18.63 are, distinta per variazione di ufficio n°13.5/1995.

#### **Caratteristiche edilizie fabbricato**

<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Strutture verticali:</i>	c.a. in opera
<i>Tamponature esterne:</i>	muratura in laterizio con finitura a mattoncini e parzialmente intonacata con zoccolo in travertino al piano terra, struttura in c.a. a vista
<i>Copertura:</i>	a falde con guaina bituminosa a vista e cornicione in c.a.
<i>Cancello:</i>	in ferro
<i>Recinzione</i>	in ferro su muretto in c.a.
<i>Accessi:</i>	al lastrico condominiale che conduce ai due vani scala condominiali ed al piano garage dalla via pubblica
<i>Infissi condominiali:</i>	in alluminio e vetro
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Pavimentazione interna:</i>	marmo per il vano scala ed i pianerottoli condominiali
<i>Pavimentazione esterna:</i>	battuto di cemento per la rampa di accesso ai garage, ceramica per lo spazio di manovra al piano 1° sottostrada, travertino per il lastrico al piano terra, aree a verde
<i>Impianti condominiali:</i>	antenna TV collettiva terrestre, citofono, rete gas metano in parte interrata ed in parte a vista, fognatura acque bianche e nere, rete idrica-elettrica e telefonica sottotraccia, autoclave

#### **1.a.2. A) ABITAZIONE**

**In catasto:** Unità immobiliare sita nel Comune di Monteprandone (AP) frazione Centobuchi in Viale dello Sport n°3,5 distinta al N.C.E.U. del Comune di Monteprandone (AP) al Foglio 26, particella n. 273, sub. 11, categoria A/3, classe 5, abitazione di tipo economico, vani 6, Piano 4°, rendita € 325,37, proprietà [REDACTED]

**Coerenze:** da nord in senso orario: parti condominiali, altra ditta, vano scala condominiale.

**Accesso:** L'appartamento, ubicato al piano quarto sottotetto, ha accesso dal vano scala condominiale (corpo scala "A") senza ascensore

**Consistenza:** soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, un disimpegno, un terrazzo sul lato nord parzialmente coperto con accesso dal soggiorno e da una camera.

**Determinazione superficie convenzionale:**

Per superficie convenzionale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione, dell'altezza dei locali e della destinazione d'uso:

- Abitazione con H=2,33 m.: 0,9
- Porzioni abitazione a spiovente con H<sub>min</sub>=1,04 m e H<sub>max</sub>=2,33 m : 0,5
- Terrazzo : 0,5

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq]	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	28,40	0,9	25,56	Nord	Buone
Cucina	10,54	0,9	9,49	Est	Buone
Porzione cucina H variabile	6,99	0,5	3,50	Est	Buone
Disimpegno	5,12	0,9	4,61	Interno	Buone
Bagno	5,33	0,9	4,80	Est	Discrete
Porzione bagno H variabile	0,99	0,5	0,50	Est	Discrete
Camera 1	10,42	0,9	9,38	Est	Buone
Porzione camera 1 H variabile	12,33	0,5	6,17	Est	Buone
Camera 2	8,36	0,9	7,52	Est	Buone
Porzione camera 2 H variabile	1,89	0,5	0,95	Est	Buone
Camera 3	11,65	0,9	10,48	Est	Buone
Porzione camera 3 H variabile	13,86	0,5	6,93	Nord	Buone
Terrazzo	8,56	0,5	4,28	Nord	Buone

Superficie Lorda complessiva: **mq 124,44**

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 91,17**

Altezza utile interna appartamento della parte in piano: **m 2,33**

Altezza minima della porzione a spiovente: **m 1,04**

**Caratteristiche edilizie appartamento:**

*Infissi esterni:* - ante a battente in legno e vetri singoli con protezione in avvolgibili di plastica (soggiorno e camera fronte nord)  
- ante a battente in alluminio con vetri doppi e persiane in alluminio (bagno, cucina e camere)

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato e portoncino principale blindato

*Divisori interni:* in laterizio forato

*Pavimentazione*

*interna:* - Laminato in PVC finitura finto parquet (soggiorno e camere)  
- Ceramica 25x35 (pavimento bagni)  
- Ceramica 25x35 (rivestimento bagni H=2,00 m)  
- Gres per esterni (Terrazzo)

*Impianti interni:*

- Elettrico, TV, citofono, telefono, idrotermo-sanitario:  
sottotraccia  
- Impianto gas metano a vista su pareti esterne condominiali  
- Riscaldamento autonomo con caldaia murale installata sul  
terrazzo e canna fumaria a vista verso l'esterno

In base alle indagini e ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali ed all'esame della planimetria dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità sostanziali con quanto rilevato in sede di sopralluogo. Le misure rilevate sono pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla Concessione in sanatoria n°324/A del 20.06.1989, con variazioni non sostanziali dell'ordine di pochi cm.

### 1.b. Accessi

**Fabbricato principale:**

- ingresso principale da Viale dello Sport dal quale si accede, tramite un cancello, al lastrico condominiale al piano terra e da qui ai due vani scala condominiali "A" e "B";
- ingresso secondario da una rampa carrabile, ubicata sul fronte est del fabbricato e comunicante con Via Giuseppe Mazzini, dalla quale si accede alle autorimesse al piano interrato e da qui al lastrico al piano terra.

**Appartamento:** accesso al piano quarto sottotetto dal vano scala condominiale (corpo scala "A") senza ascensore

### 1.c. Pertinenze, accessori e millesimi parti comuni

Le pertinenze e gli accessori condominiali indicati nella planimetria catastale, disponibile presso gli uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno (Servizio Catasto), sono: rampa accesso ai garage e spazio di manovra al P1° sottostrada, locale autoclave, locali tecnici e scala di accesso al P1° sottostrada, lastrico al PT, vano scala, aree a verde.

**Millesimi di proprietà**

<b>Appartamento:</b>	TABELLA A SPESE GENERALI:	24,47/1000
	TABELLA B SPESE SCALA:	149,70/1000
	TABELLA C SPESE AUTOCLAVE:	25,20/671,12

### 1.d. Spese condominiali ordinarie e straordinarie, eventuali spese scadute e non pagate

**Spese condominiali ordinarie:** circa € 520,00/anno

**Spese condominiali straordinarie:** sono state deliberate spese condominiali aggiuntive relative ai lavori di rifacimento della fogna

**Eventuali spese scadute e non pagate alla data della perizia:** dalle informazioni fornite dall'attuale Amministratore di Condominio risultano spese arretrate di circa € 4.340,29 (Estratto conto movimenti in data 31/12/2017 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/10/2017 al 30/09/2018).

### 1.e. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Monteprandone approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16 ottobre 2017, l'area su cui insiste l'edificio in oggetto ricade all'interno del Tessuto Residenziale ad Alta Densità normato dall'art.66 delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione).

**1.f. Stato civile del debitore esecutato**

è nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ) ed è residente in \_\_\_\_\_ nel  
 Comune di \_\_\_\_\_.  
 Ha contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ nel Comune di \_\_\_\_\_  
 ( \_\_\_\_\_ ) con \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in  
 \_\_\_\_\_  
 Con Sentenza del Tribunale di \_\_\_\_\_, emessa in data  
 \_\_\_\_\_ e depositata in data \_\_\_\_\_ nell'ambito del  
 procedimento R.G. \_\_\_\_\_, è stata dichiarata la separazione tra i  
 coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Nella stessa sentenza è stata assegnata la  
 casa coniugale \_\_\_\_\_ ed al figlio \_\_\_\_\_, che vi  
 domicilieranno.  
 Con Sentenza del Tribunale di \_\_\_\_\_ registrata il  
 \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Reg. Gen., n. \_\_\_\_\_ Sent. e n. \_\_\_\_\_  
 Cron., è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio  
 celebrato tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e confermata l'assegnazione della  
 casa coniugale a \_\_\_\_\_ che vi domicilierà con il figlio minore.

**2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

**Estremi concessioni ed autorizzazioni edilizie:** L'edificio di cui fa parte  
 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato oggetto delle seguenti  
 Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di  
 \_\_\_\_\_:

- C.E. (Concessione Edilizia) n°23/1977 del 02.05.1977 per la  
 realizzazione di fabbricato per civile abitazione;
- C.E. (Concessione Edilizia) n°24/1977 del 02.05.1977 per la  
 realizzazione di fabbricato per civile abitazione;
- Concessione per Variante in corso d'opera del 18.11.1977 relativa alle  
 concessioni n. 23 e n. 24 del 02.05.1977;
- Voltura della concessione edilizia del 18,11.1977 a favore della ditta F.Ili  
 Pierantozzi e Collina del 16.03.1978;
- Concessione per Variante in corso d'opera n°29/1980 del 21.03.1980;
- C.E. (Concessione Edilizia) n° 10/1986 del 09.07.1986 per la  
 sistemazione esterna e la realizzazione di nuovi accessi;
- Concessione per Variante del 14.03.1989;
- Concessione in sanatoria n°324/A del 20.06.1989 per difformità dalla  
 concessione edilizia n°29/1980;
- DIA (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) n°60/2000 per opere di  
 manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del  
 21.11.2000;
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n°83/2011 per  
 rifacimento fognatura acque nere e grigie del 19.11.2011.

In particolare è la **Concessione in sanatoria n°324/A del 20.06.1989** che si  
 riferisce all'appartamento oggetto di esecuzione.

**Eventuali pratiche edilizie in corso:** Nessuna

**Regolarità urbanistica del bene:** in base alle indagini e ricerche effettuate  
 presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame della planimetria  
 dell'immobile oggetto di perizia, non sono risultate difformità sostanziali con  
 quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare le misure rilevate sono  
 pressoché simili a quelle indicate nella planimetria allegata alla Concessione  
 in sanatoria n°324/A del 20.06.1989, con variazioni non sostanziali  
 dell'ordine di pochi cm.

Nel vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di  
 \_\_\_\_\_ approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 16

ottobre 2017, l'area su cui insiste l'edificio in oggetto ricade all'interno del Tessuto Residenziale ad Alta Densità normato dall'art.66 delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione).

**Certificati rilasciati:** All'intero fabbricato è stato rilasciato il seguente certificato:

- Autorizzazione di abitabilità del 27.03.1980, con esclusione del piano terra e del sottotetto;

### 3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento al momento del sopralluogo, risultava occupato da , che vi domicilia insieme al [REDACTED] a seguito della sentenza del Tribunale di [REDACTED], emessa in data [REDACTED] e depositata in data [REDACTED] nell'ambito del procedimento R.G. [REDACTED], con la quale è stata dichiarata la separazione tra i coniugi e [REDACTED] ed assegnata la casa coniugale alla signora [REDACTED] ed al figlio minore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Ispezione ipotecaria del 15/11/2017).

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Vincoli ed oneri di natura condominiale:** Nessuno

4.1.2. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni :** Nessuna.

4.1.3. **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:** Nessuno.

4.1.4. **Diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici:** Nessuno.

4.1.5. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** Nessuno.

4.1.6. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

- Con Sentenza del Tribunale di [REDACTED], emessa in data [REDACTED] e depositata in data [REDACTED] nell'ambito del procedimento R.G. [REDACTED], è stata dichiarata la separazione tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]. Nella stessa sentenza è stata assegnata la casa coniugale [REDACTED] ed al figlio [REDACTED], che vi domicilieranno.

- Con Sentenza del Tribunale di [REDACTED] registrata il [REDACTED] al n. [REDACTED] Reg. Gen., n. [REDACTED] Sent. e n. [REDACTED] Cron. è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato tra [REDACTED] e [REDACTED] e confermata l'assegnazione della casa coniugale a [REDACTED] che vi domicilierà con il figlio minore.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura dell'acquirente

Per quanto non indicato di seguito, fare riferimento ai certificati della Conservatoria dei RR.II. per iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, già agli atti.

##### 4.2.1. Iscrizioni:

*Ipoteca volontaria* derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo iscritta in data 09 gennaio 1998 al n.13 Reg.Part., n. 123 Reg. Gen.. Atto di mutuo del Notaio Francesco Barmann del 07.01.1998 Rep. 49369. Cancellazione totale eseguita in data 15.01.2008.

*Ipoteca volontaria* di complessivi € 200.000,00 iscritta in data 19 febbraio 2008 al n.307 Reg.Part., n. 1583 Reg. Gen., a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], sopra generalizzato, gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Atto di mutuo del Notaio Lenhardy Sergio del 13.02.2008 Rep. 24984/7394.

##### 4.2.2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente):

---

*Trascrizione* n.3572 Reg. Part., n. 4810 Reg. Gen. in data 21 luglio 2014 -  
Atto esecutivo per Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di [REDACTED]  
[REDACTED] in data 24 giugno 2014, rep. n.2094, trascritto a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

#### **4.2.3. Trascrizioni a favore**

*Trascrizione* n.1326 Reg. Part., n. 1741 Reg. Gen., in data 24 marzo 1993 -  
Atto tra vivi per trasformazione di Società. Atto del Notaio Francesco Barmann del 10.12.1992 Rep. 30375.

*Trascrizione* n.110 Reg. Part., n. 122 Reg. Gen. in data 09 gennaio 1998 -  
Atto di Compravendita trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 09 gennaio 1998 ai nn. 122/110, con il quale [REDACTED] vendeva l'unità immobiliare in oggetto ai signori nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno. Atto del notaio Francesco Barmann del 07.01.1998 Rep. 49368.

*Trascrizione* n. 6702 Reg. Part., n. 9966 Reg. Gen. in data 17 dicembre 2002 -  
Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – Atto del Tribunale di Ascoli Piceno in data 26 ottobre 2002, rep. n.1531, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 17 dicembre 2002 ai nn. 9966/6702, con il quale viene assegnata la quota di ½ del signor nato il [REDACTED] a [REDACTED] alla signora nata il [REDACTED] a [REDACTED], la quale diviene piena proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto.

*Trascrizione* n.1020 Reg. Part., n. 1581 Reg. Gen. in data 19 febbraio 2008 -  
Atto di Conferma trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1581/1020, formalità di riferimento n. 6702 R.P. del 17.12.2002 a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di ½ contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di ½. Atto del notaio Sergio Lenhardy del 13.02.2008 Rep. 24983/7393.

*Trascrizione* n.1021 Reg. Part., n. 1582 Reg. Gen. in data 19 febbraio 2008 -  
Atto di Compravendita trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1582/1021, con il quale la signora [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] vende la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'unità immobiliare in oggetto al signor nato il [REDACTED] a [REDACTED]. Atto del notaio Sergio Lenhardy del 13.02.2008 Rep. 24984/7394.

**Costo totale stimato di cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a spese dell'acquirente: € 1.500,00**

**4.2.4 Difformità catastali e irregolarità urbanistico-edilizie (a spese dell'acquirente):**  
nessuna

**4.2.5. Trascrizioni a favore**  
Nessuna

## **5. STIMA DELL'IMMOBILE**

### **5.1. Criteri di stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Monteprandone, frazione Centobuchi, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per determinare il prezzo di mercato si sono assunte informazioni dalle seguenti fonti:

- Catasto di: Ascoli Piceno.
  - Conservatoria dei RR.II. di: Ascoli Piceno
  - Ufficio tecnico di: Monteprandone.
  - Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare delle zone limitrofe
  - Borsino Immobiliare della Provincia di Ascoli Piceno.
  - Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali della Provincia di Ascoli Piceno
- Il prezzo di mercato per appartamenti di simili caratteristiche ha un valore unitario pari a € 1.100,00/mq.

Per tenere conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per la parziale garanzia per vizi e per il fatto che l'immobile risulta essere abitato dalla sig.ra e dal figlio minore a seguito di Sentenza del Tribunale, viene applicato un deprezzamento dell'ordine del 20%; si ottiene così un valore unitario pari a circa € 900,00/mq che può essere ragionevolmente assunto come valore di vendita per l'immobile oggetto di stima.

## 5.2. Valutazione della superficie

**Sup. convenzionale appartamento = 91,17 mq in cifra tonda mq 91**

VALORE UNITARIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MERCATO
€/mq 900,00	91 mq	<b>€ 82.000,00</b>

## 5.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

Decurtazioni per bonifica rifiuti:

Spese arretrate condominiali:

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese di regolarizzazione urbanistico (vedi punto 4.2.3):

Sommano le detrazioni per spese ed arretrati

**Nessuna**

**Nessuna**

**Nessuna**

**€ 4.340,29**

**Nessuna**

**€ 1.500,00**

**Nessuna**

**€ 5.840,29**

## 5.4. Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene dal prodotto del valore degli immobili (€ 82.000,00) detratti gli adeguamenti e le correzioni di stima:

€ 82.000,00- € 5.840,29= € 76.159,71 in c.t. **€ 76.000,00 (diconsi euro settantaseiemila/00)**

Ascoli Piceno, 22/12/2017

Il Perito (CTU)  
dott. ing. Milco Guerrieri

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di nomina C.T.U.
2. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con ricevute A.R. e PEC
3. Verbale inizio operazioni peritali

4. Visura catastale storica:  
- immobile Foglio 26 Particella 273 Sub. 11 (Appartamento)
5. Stralcio Planimetria Google Maps
6. Stralcio estratto di mappa catastale catastale (Scala 1:2000)
7. Elenco immobili Particella 273
8. Planimetria catastale Particella 273 Sub.11
9. Ispezioni ipotecarie (Elenco sintetico delle formalità)
10. Planimetria immobile di proprietà del debitore esecutato restituite dal CTU in base ai rilievi sul posto. Particella 273 sub. 11
11. Stralcio PRG Comune di Monteprandone
12. Planimetria immobile Concessione in sanatoria n°324/A del 20.06.1989
13. Documentazione fotografica
14. Documentazione Condominio (Regolamento, tabelle millesimali, spese)
15. Certificato cumulativo anagrafe debitore esecutato.
16. Estratto per-sunto atto di matrimonio
17. Sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno assegnazione casa coniugale
18. Ricevute delle raccomandate della trasmissione alle parti della relazione peritale
19. Richiesta di liquidazione oneri professionali con allegate spese vive.



#### **Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta**

**Diritto:** Piena Proprietà

**Quota:** 1/1

**Tipologia:** Appartamento di civile abitazione

**Ubicazione:** frazione Centobuchi Viale dello Sport n°3,5 nel comune di Monteprandone (AP) piano 4° sottotetto.

**Descrizione sintetica e dati metrici:**

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a circa mq 124 di cui circa mq 8 adibiti a terrazzo e mq 35 a spiovente e si compone di: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, un disimpegno, un terrazzo sul lato nord parzialmente coperto con accesso dal soggiorno e da una camera.

**Coerenze:** da nord in senso orario: parti condominiali, altra ditta, vano scala condominiale

**Identificazione catastale:** Appartamento: N.C.E.U. del Comune di Monteprandone (AP) al Foglio 26, particella n. 273, sub. 11, categoria A/3, classe 5, abitazione di tipo economico, vani 6, Piano 4°, rendita € 325,37, proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1 di nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**Stato di conservazione:** l'immobile si trova in buone condizioni manutentive ad eccezione di tracce di muffa sulle pareti del bagno

**Stato di possesso:** l'abitazione è abitata \_\_\_\_\_ e dal figlio minore a seguito di Sentenza del Tribunale

**Sussistenza usufrutto:** Nessuna

**Oneri condominiali:** l'amministratore condominiale reclama un debito di circa € 4.340,29

**Regolarità urbanistica:** non risultano irregolarità urbanistiche

**Servitù:** non risultano servitù gravanti sulla proprietà

**Vincoli ed oneri giuridici:** sull'immobile risultano gravare esclusivamente le seguenti formalità pregiudizievoli (come da visura ipotecaria del 15.11.2017):

**Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta in data 19 febbraio 2008 al n.307 Reg.Part., n. 1583 Reg. Gen.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

Sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno n. 232/2015, emessa in data 19 febbraio 2015 e depositata in data 20 febbraio 2015 nell'ambito del procedimento R.G.1836/2015 per assegnazione della casa coniugale. Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di \_\_\_\_\_ trascritto in data 21 luglio 2014 n.3572 Reg. Part., n. 4810 Reg. Gen.

**Divisibilità del bene e condizioni di vendita:** il bene viene posto in vendita in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto libero da ogni altro vincolo, servitù o diritti regolarmente pubblicati a favore di terzi

**Prezzo a base d'asta:** € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00)

**Dati per imposta registro:** il prezzo su cui applicare le aliquote per il calcolo delle imposte sarà quello dichiarato nel decreto di trasferimento, cioè quello reale dell'acquisto

Ascoli Piceno, 22/12/2017

Il Perito (CTU)  
dott. ing. Milco Guerrieri

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO**

**Intera Proprietà-** appartamento per civile abitazione sito al piano quarto sottotetto di una palazzina costruita alla fine degli anni '70 senza ascensore ubicata in

---

frazione Centobuchi Viale dello Sport n°3,5 nel comune di  
Monteprandone (AP)

**Identificazione catastale:**

- appartamento contraddistinto catastalmente N.C.E.U. del comune di  
Monteprandone (AP) contraddistinto al Foglio 26, particella n. 273,  
sub. 11

**Confinanti:** - l'appartamento confina altre ditte ed il vano scala condominiale

**Vendita non soggetta ad IVA**

**Prezzo a base d'asta: € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00)**

**RIEPILOGO LOTTO UNICO PER LA PUBBLICITA'**

**Intera Proprietà:** - appartamento per civile abitazione sito al piano quarto sottotetto di una  
palazzina costruita alla fine degli anni '70 senza ascensore ubicata in  
frazione Centobuchi Viale dello Sport n°3,5 nel comune di  
Monteprandone (AP)

**Vendita non soggetta ad IVA**

**Prezzo a base d'asta: € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00)**

Ascoli Piceno, 22/12/2017

Il Perito (CTU)  
dott. ing. Milco Guerrieri

**Bozza per decreto di trasferimento**

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei  
beni con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

(PARTE A CURA DEL CTU)

**Lotto unico:** - intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito  
al piano quarto sottotetto di una palazzina costruita alla  
fine degli anni '70 senza ascensore ubicata in frazione  
Centobuchi Viale dello Sport n°3,5 nel comune di  
Monteprandone (AP) contraddistinto al Foglio 26,  
particella n. 273, sub. 11 confinante con altre ditte ed il  
vano scala condominiale

Ascoli Piceno, 22/12/2017

Il Perito (CTU)  
dott. ing. Milco Guerrieri