

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D'OTTAVI SIMONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.92/2022

procedura promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Il CTU
Geom. Marcella Capitani



GENERALITA'

Premesso

che in data 27/01/2025 l'avvocato [REDACTED] presentava al sottoscritto CTU osservazioni in merito alla formazione di un unico lotto per gli immobili situati nel Comune di Acquaviva Picena,

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, si appresta a esplicitare i motivi per la scelta di formare un unico lotto per gli immobili sopra descritti.

[REDACTED] indica nelle osservazioni di parte "Nell'elaborato inviato il 14 gennaio 2025 e relativo al c.d. lotto 2 lo Stimatore, nel rispondere più che compiutamente al quesito 1, descrive il fabbricato sito in Acquaviva Picena – via Santa Maria in Accubitu come un casolare colonico ben conservato, composto da un appartamento al piano terra e primo contraddistinto al foglio 16, particella 156 e subalterni 2 – 3, da un magazzino al piano terra identificato al subalterno 4, da altri due autonomi appartamenti rispettivamente contraddistinti con i subalterni 5 e 6. Tutti e quattro i beni, come riportato nell'elaborato, sono tra loro autonomi. Ognuno di essi, infatti, ha un ingresso indipendente. Per quanto riguarda, poi, gli impianti di riscaldamento, anch'essi, a differenza di quanto riportato nell'elaborato, sono tutti autonomi.

Infatti, l'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 6 - che è l'unica in perizia che viene descritta con un impianto di riscaldamento non autonomo in quanto in comune con l'appartamento descritto al subalterno 5 – in realtà è dotata anch'essa di un impianto autonomo, al quale manca solo la caldaia. Ciò è anche evidente dalla presenza di radiatori in ghisa"

In merito a questa osservazione il CTU precisa quanto segue.

Come evidenziato nella valutazione della situazione urbanistica e catastale, la divisione interna dei locali rilevata in sede di sopralluogo non corrisponde né ad una, né all'altra; i locali non sono indipendenti come invece riportato nelle osservazioni.

In riferimento al subalterno 2-3 il sottoscritto CTU ha specificato nella descrizione dell'immobile che la porzione al piano primo non era direttamente accessibile dalla porzione al piano terra, è stato realizzato un divisorio che chiude il vano scala interno al piano terra, e per accedere alle camere al piano primo è necessario accedere dal subalterno 4 (destinato a magazzino) oppure dal subalterno 6 (abitazione al piano primo) (Allegato 1).

Sempre il subalterno 2-3 è catastalmente dotato di una corte esclusiva che sul posto non è materialmente individuata, ma è praticamente fusa con il subalterno 1 (Corte Bene Comune non censibile ai sub. 4-5-6) e l'immobile è attualmente accessibile proprio tramite questa corte (sub.1). Non è presente un accesso diverso, infatti sulla strada non sono visibili ingressi carrabili o pedonali come da documentazione fotografica in allegato (2).

Geom. Marcella Capitani

via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 - mail: marcella.capitani@geopec.it

Anche un bagno interno ad una camera riportato nella planimetria del subalterno 6 è accessibile proprio dal subalterno 2-3.

Inoltre, durante il sopralluogo non sono stati effettuati accertamenti sull'indipendenza effettiva degli impianti termici, ma sono stati individuati i generatori di calore, che come descritto, sono a servizio di più impianti. Inoltre durante i rilievi, i proprietari ci hanno fornito una planimetria parzialmente corretta che indica un'ipotesi di suddivisione ulteriore dell'immobile destinata [REDACTED]

Pertanto,

- valutate tutte le incongruenze sia a livello planimetrico tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali ed urbanistiche nella suddivisione dei locali di quasi tutti i subalterni,
- vista la recente ristrutturazione in economia della partizione interna e degli impianti di una porzione del piano primo (sub.2-3 e 6),
- visto che la corte esclusiva del subalterno 2-3 non ha un reale accesso indipendente;
- vista la mancanza di pratiche urbanistiche che legittimino gli interventi edilizi realizzati, più o meno recenti, e che riportino una effettiva suddivisione degli impianti in base alle unità immobiliari autonome;

Il sottoscritto CTU ha valutato che la formazione di un unico lotto potesse semplificare tutte le pratiche propedeutiche alla futura sistemazione degli immobili oggetto di esecuzione.

Tuttavia, qualora il Giudice ritenesse opportuna la formazione di più lotti (in riferimento al LOTTO 2) della presente procedura, eventualmente propedeutica per un miglior svolgimento e definizione della stessa, la sottoscritta chiede la possibilità di ulteriori sopralluoghi per definire più precisamente le effettive spese da porre a carico dei singoli lotti, in particolare al ripristino di un accesso autonomo della corte del sub.2-3, ma soprattutto una puntuale valutazione delle opere per ripristinare l'effettiva autonomia delle unità immobiliari a livello planimetrico e degli impianti tecnologici, in particolare di quelli idro-termo-sanitari.

Alla luce di ciò, sempre nell'eventualità che il Giudice disponga la formazione di più lotti, si chiede chiarimenti e specifiche su quali lotti gravare delle spese per la rimozione delle opere abusive realizzate sulla corte comune ai sub. 4-5-6, consistenti nella realizzazione di un manufatto ad uso fondaco e dell'ampliamento del locale sottostante la scala esterna.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

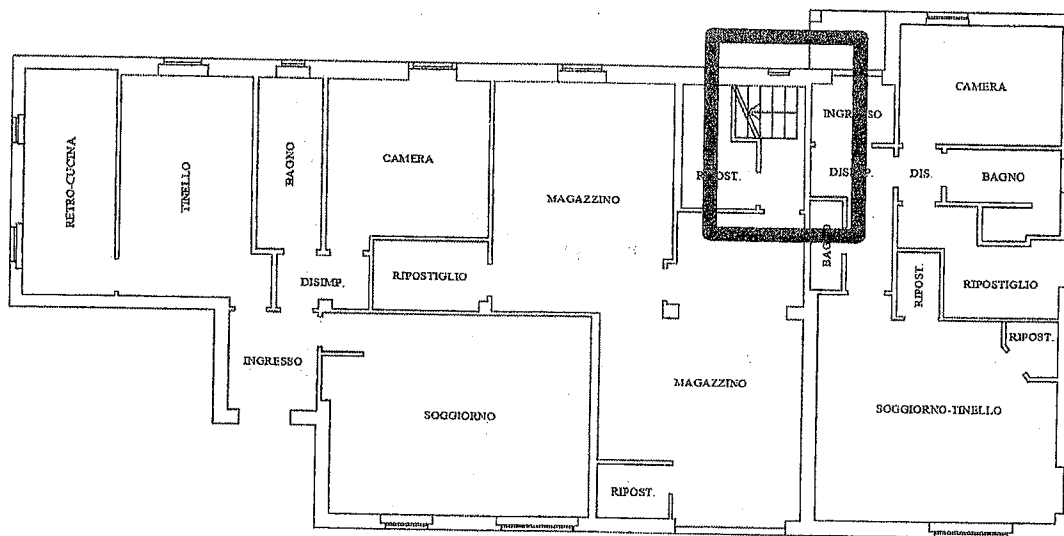
Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marcella Capitani

San Benedetto del Tronto, li 11 Febbraio 2025

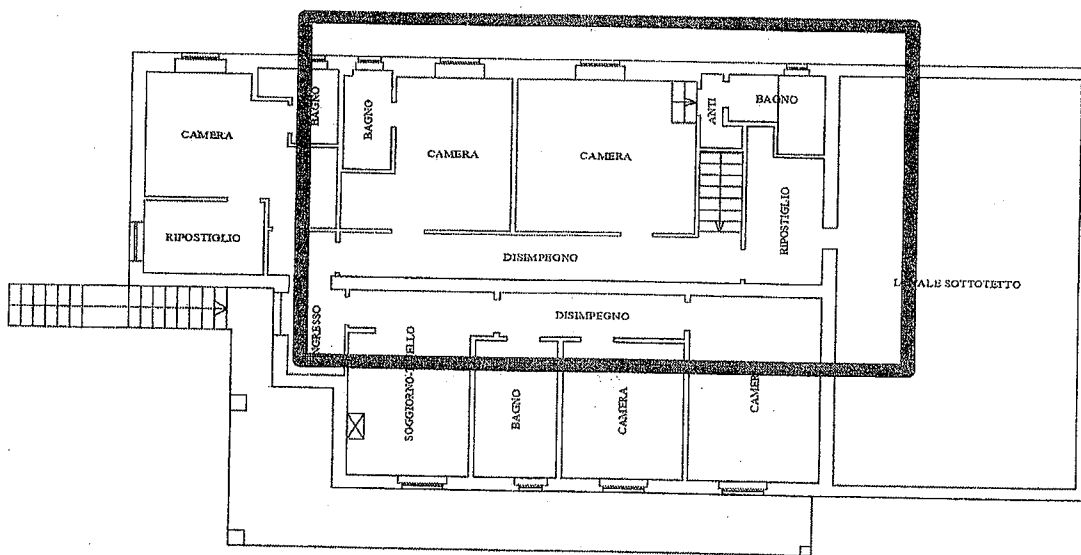
Registro Generale Esecuzione n. 92/2022- Giudice D'Ottavi Simona

ALLEGATO 1



PIANTA PIANO TERRA

H=2,74 m



PIANTA PIANO PRIMO

H=2,76 m