

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.

Creditore:

Debitore:

Udienza:

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

BENI IMMOBILI DESCRITTI AL NCEU DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO AL:



The image shows a circular professional stamp for Francesco Barnabei, an architect in Ascoli Piceno. The stamp contains the text: 'DEGLI ARCHITETTI - ASCOLI PICENO', 'Dott. Arch. BARNABEI FRANCESCO', and 'N. 495'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

L'esperto estimatore:
Architetto FRANCESCO BARNABEI

Via Messina n.14 - 63100 ASCOLI PICENO (AP)
pec: francesco.barnabei@archiworldpec.it
tel./fax: 0736 780366 - cell. 338 2415225
email: studiofba@gmail.com
p.i: 01976360444

INDICE

- LOTTO UNICO –

INTEGRAZIONE - CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

- Premessa	pag. 2
- Rettifica quesito 1) e) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pag. 2
- Osservazioni della parte debitrice	pag. 3
- Considerazioni.....	pag. 3
- Risposta alle osservazioni.....	pag. 4
- Riserve e particolarità da segnalare.....	pag. 5
- Elenco degli allegati	pag. 6

PREMESSA

- Il sottoscritto Arch. Francesco Barnabei iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 425, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in via Messina n.14, nominato, con provvedimento del 15.03.2023, esperto estimatore del procedimento n. [REDACTED], ha depositato in data 09.06.2023, la perizia di stima e trasmessa in stessa data alle parti.
- Nel verbale di sopralluogo del 15 novembre 2022 redatto dal custode giudiziario e nel successivo verbale di sopralluogo del 28 marzo 2023 redatto dal sottoscritto stimatore, i debitori non hanno mai evidenziato problematiche sull'immobile e sull'area di pertinenza oggetto di esecuzione.

Inoltre a causa di un disservizio riscontrato nel portale cartografico del Comune di Ascoli Piceno è stato individuato un errore nella precedente trascrizione delle NTA del PRG.

RETTIFICA QUESITO 1)**e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Relativamente al quesito riguardante l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale si rettifica che, l'area dove è sito il fabbricato si trova in zona residenziale a media densità. Nelle NTA del PRG risulta normata dall'art. 49 - *TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'*.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati (vedere Allegati nn. 1 e 2):

PARAMETRI	IF	max: 2,00 mc/mq
	H	max: 12,00 ml
DISTANZE	DF	min: 10,00 ml
	DC	min: 5,00 ml

OSSERVAZIONI DELLA PARTE DEBITRICE

- Il 12 luglio 2023, solo due giorni prima dell'udienza del 14 luglio 2023, il sottoscritto ha ricevuto tramite pec dall'avvocato [REDACTED], difensore della parte debitrice, la "Relazione geologica geomorfologica" datata gennaio 2023 (vedere Allegato n. 3), nella quale il geologo [REDACTED], incaricato dal sig. [REDACTED] dichiarava: *"non sussistono le condizioni per mettere in sicurezza il fabbricato e l'area di pertinenza e si consiglia la demolizione dello stesso, delocalizzandolo in un'area sicura dal punto di vista geologico e geomorfologico"*.
- Il 17 luglio 2023 l'avvocato della parte debitrice trasmette al sottoscritto altra documentazione (vedere Allegati nn. 4,5,6,7).

CONSIDERAZIONI

Il sottoscritto stimatore aveva richiesto l'ausilio di un geologo, successivamente al deposito della perizia di stima, poiché tardivamente è venuto a conoscenza di quanto menzionato nella perizia geologica del tecnico incaricato dal sig. [REDACTED]

- In data 20 luglio 2023, presenta istanza al Giudice dell'esecuzione per avvalersi di un collaboratore, per meglio analizzare la situazione delle aree limitrofe a valle del fabbricato del compendio immobiliare, che risultano come indicato nella relazione del geologo incaricato dal sig. [REDACTED] soggette a dissesti.
- In data 22 agosto 2023 la parte procedente chiede al Giudice dell'Esecuzione di volere autorizzare la vendita del compendio pignorato senza disporre la perizia geologica integrativa richiesta dal sottoscritto.

- In data 4 settembre 2023 il G.E. dispone che *“lo stimatore rimetta le richieste risposte scritte alle osservazioni di parte debitrice, prendendo espressamente posizione sui rilievi di parte ed acquisendo agli atti la relazione di parte (che sarà allegata alla relazione di stima), senza far ricorso alla collaborazione del geologo”*

Per questi motivi sopraesposti il sottoscritto estimatore, in questa integrazione, non farà riferimento alla messa in sicurezza dei possibili dissesti del terreno circostante che potrebbero verificarsi in futuro ed eventualmente compromettere, successivamente, la stabilità della porzione di aggregato rurale oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma si limiterà, come nella relazione già depositata e a cui si rimanda, all'analisi dell'immobile pignorato.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Preso atto di tutta la documentazione tardivamente ricevuta tramite pec (in data 12.07.2023 e in data 17.07.2023) dall'Avvocato della parte debitrice, il sottoscritto stimatore come richiesto dal G.E. risponde alle osservazioni della parte debitrice affermando che:

- *il fabbricato cielo/terra facente parte di un aggregato rurale sito in frazione [REDACTED] distinto al catasto fabbricati del comune di Ascoli Piceno al [REDACTED] e una porzione della particella [REDACTED], non presentano, attualmente, dissesti che possono compromettere la stabilità del fabbricato e dei suoi occupanti.*

L'edificio in questione è a tutt'oggi occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare così com'è abitata da altre persone la restante parte del complesso rurale immobiliare adiacente, che condivide sui muri confinanti la stessa struttura portante.

- *In aderenza al fabbricato, con accesso dalla corte esterna, vi è un piccolo manufatto cielo/terra adibito a ripostiglio (ex-forno), distinto al catasto fabbricati al foglio [REDACTED] e porzione di particella [REDACTED], che strutturalmente si presenta come un corpo a sé stante. A seguito dell'ordinanza sindacale n. [REDACTED] (vedere Allegato n. 6) è stato dichiarato non utilizzabile. Il corpo di fabbrica oggetto*

dell'ordinanza avrebbe potuto essere consolidato mediante l'ausilio dei contributi per la ricostruzione privata, ma al sottoscritto non risulta che la parte debitrice abbia conferito l'incarico a qualche professionista per il perfezionamento della pratica, poiché non ne è stata fatta menzione. Ad oggi non è più possibile ricorrere a detti contributi per decorrenza dei termini. Quindi è il privato che si dovrà fare carico dei lavori necessari per il consolidamento del manufatto. L'intervento comporterà un piccolo allargamento della fondazione con consolidamento del terrazzo sovrastante che funge da copertura allo stesso; inoltre, si dovrà prevedere una migliore gestione delle acque meteoriche che dovranno essere convogliate nella fognatura comunale per evitare problemi futuri.

Nello specifico, viste le dimensioni esigue del manufatto, lo scrivente stimatore ritiene che l'eventuale messa in sicurezza non comporterà differenze dell'importo a base d'asta, in quanto le lavorazioni potranno essere eseguite in concomitanza con quelle già indicate, necessarie per ottenere la conformità urbanistica di parte del piano terra del fabbricato oggetto di pignoramento, avendo già previsto alcuni margini di spesa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto non menzionato nella presente integrazione alla consulenza tecnica ed estimativa composta da n. 6 pagine e da n.7 allegati si deve fare riferimento alla perizia di stima già depositata in data 09.06.2023 e trasmessa in stessa data alle parti.

Ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto, in qualità di esperto, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 07 settembre 2023

L'esperto
Arch. Francesco Barnabei

A circular blue stamp of the Italian Association of Architects (AIA) for the Marche region. The text inside the stamp reads: "ARCHITETTI - AScoli PICENO", "BARNABEI FRANCESCO", and "N. 4". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that appears to read "Francesco Barnabei".

Il termine per il deposito telematico della relazione integrativa è stato fissato per il 10 settembre 2023, mentre l'udienza di vendita è stata fissata al 20 ottobre 2023.

ELENCO DEGLI ALLEGATI**- ELENCO DEGLI ALLEGATI -
INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA**

La presente integrazione alla consulenza tecnica estimativa oltre alla relazione è costituita da n. 7 allegati.

ALLEGATI:

A rettifica:

1. CARTOGRAFIA COMUNE DI ASCOLI PICENO
2. NTA PRG art. 49 TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA INTENSITÀ

Ricevuto in data 12 luglio 2023 _avvocato parte debitrice:

3. RELAZIONE GEOLOGICA GEOMORFOLOGICAdata gennaio 2022
--

Ricevuti in data 17 luglio 2023 _avvocato parte debitrice:

4. RISPOSTA DELLA REGIONE MARCHE	del 24.03.1998
5. RICHIESTA VARIANTE PRG	del 10.12.1998
6. ORDINANZA SINDACALE	del 07.02.2018
7. ISTANZA [REDACTED] + ABITANTI	del 18.05.2000

L'esperto
Arch. Francesco Barnabei

