

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare (R.G.13/2022)

Io sottoscritto Geom. Roberto Piedicavi, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 26 ottobre 2023, ho dichiarato di accettare l'incarico e dopo aver prestato giuramento di rito, venivo a conoscenza dei quesiti, e precisamente:

- A) *IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;*
- B) *SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI;*
- C) *STATO DI POSSESSO;*
- D) *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;*
- E) *STIMA DEGLI IMMOBILI.*

Previo avviso alle parti a mezzo PEC e Raccomandata A/R, eseguivo il sopralluogo sull'immobile oggetto di procedura esecutiva, prendevo le occorrenti misure ed assumevo quei dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

=====

**A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA
VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

=====

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene sotto specificato, sito nel comprensorio di Cavignano di Ascoli Piceno.

Comune di Ascoli Piceno

Appartamento in Frazione Cavignano n. 204

Catasto Fabbricati: foglio 109 particella 92 sub. 12 - categoria A/2 – classe 4 – vani 4,5 – sup. cat. 95 - rendita euro 278,89 – piano 3

Diritti:

<i>proprietà per 1/2</i> <i>proprietà per 1/2</i>
--

Trattasi di un sottotetto sito in una residenza aperta di campagna, nel contesto di un piccolo insediamento storico ristrutturato agli inizi dell'anno 2000. E' parte integrante di un fabbricato architettonicamente lineare con finiture semplici. Al momento il fabbricato è allestito da un ponteggio per interventi di ristrutturazione e adeguamento sismico.

Nel complesso l'unità presenta un buono stato di conservazione e un discreto stato di manutenzione. Le attuali utilizzazioni degli ambienti sono così ripartite: ingresso/soggiorno, angolo pranzo/cottura, n. 2 camere, n. 2 w. c., disimpegno e un balconcino che non offre una visione panoramica.

Caratteristiche: tramezzi con pittura a tempera; pavimenti in parquet; nei w.c. pavimentazione e rivestimenti in ceramica; porta d'ingresso semi-blindata e porte interne in legno; finestre doppio vetro in legno provviste di persiane; servizi igienici dotati di lavabo, bidet (*quest'ultimo mancante in un*

w.c.) vaso e piatto doccia; impianto elettrico a norma; impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti, dotazione di impianto citofonico.

La superficie del piano misura circa mq. 95 oltre un balconcino di circa mq. 3.10.

Accessi: dalla via di comunicazione "Cavignano" e dai vialetti di accesso attigui al fabbricato.

Parti destinate all'uso comune: chiesa, piscina, campo da tennis, strade presenti nel borgo, vialetti di accesso, vano scala, ascensore.

Confini: vano scala condominiale, xxxxxxxx, affaccio su corte condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

Situazione debitoria nei confronti del condominio: ordinaria € 14.522,72; straordinaria € 1.732,47.

La spesa di esercizio annuale si attesta sulle 1.215,00 I millesimi comuni assegnati agli esecutati risultano di € 31,10.

Per regolarizzare le difformità catastali è vincolante il benessere alla sanatoria edilizia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e l'approvazione condominiale, nonché, una dichiarazione tecnica di verifica strutturale per alcuni interventi interni.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Ascoli Piceno, l'immobile insiste in "Zona Agricola". Si segnala per l'immobile pignorato la costituzione di vincoli legali del 23/03/2002 repert. n. 275 Notaio Ministero Beni e Attività Culturali con sede in Roma.

ALTRE INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'immobile è posto in un borgo con servizi essenziali ridotti, i maggiori centri infrastrutturali e di interesse e utilità collettiva si trovano nel raggio di pochi chilometri.

La vendita non è soggetta ad IVA

B) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

All'ufficio Servizio Urbanistica Edilizia Privata di Ascoli Piceno il fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato risulta autorizzato con **Concessione n. 25/2001**. Sono inoltre protocollati una richiesta di Lavori di Variante al n. 2007/104PC e un Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56/2008.

La domanda di rilascio del certificato di agibilità è stata registrata il 23 ottobre 2008 al n. 59291.

E' stata inoltra presentata un CILAS Ecobonus/Sismabonus recante data 05/04/2022 prot. n. 29405.

Vi sono delle difformità tra il progetto assentito e lo stato reale, trattasi di lucernari al tetto e gradini interni abusivi. Il presupposto della sanabilità è subordinato al parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e alla delibera di approvazione condominiale. Specificatamente per i gradini è necessaria anche una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti che le opere realizzate sono prive di rilevanza strutturale e quindi regolarizzabili dal punto di vista urbanistico.

C) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai debitori esecutati.

D) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non vi sono:

- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Le spese relative alla cancellazione e regolarizzazione di trascrizioni ed iscrizioni, saranno a carico dell'acquirente.

Saranno a carico della procedura le visure e le difformità catastali.

Tanto dovevo riferire per la verità e disimpegno dell'incarico conferitomi, resto a disposizione dell'On. Tribunale per ogni eventuale chiarimento.

Ascoli Piceno 11 gennaio 2024

Il C.T.U.

Geom. Roberto Piedicavi

- 1) *Perizia privacy;*
- 2) *Predisposizione lotto di vendita con documentazione fotografica, visura catastale, mappa, planimetria immobile, provvedimenti edilizi;*
- 3) *Avvisi Tribunale;*
- 4) *Avvisi di ricevimento PEC e Raccomandata RR. attestazione di trasmissione alle Parti di copia della relazione;*
- 5) *c.d.;*