

# **Tribunale di Ascoli Piceno**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.E. n° 148/12**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott. Raffaele Agostini**

**C.T.U.  
dott. ing. Giorgio Anelli**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**



**contro**



**Immobile ubicato in Castel di Lama (AP)**

**ottobre 2013**

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>4</b>
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.2 – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	5
1.3.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE	6
<b>CAP 2 – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE</b>	<b>10</b>
2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	10
2.2 – PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ	10
<b>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</b>	<b>10</b>
<b>CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>10</b>
<b>CAP 5 – STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>11</b>
5.1 – CRITERI DI STIMA	11
5.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	12
5.3 – STIMA DELL'IMMOBILE	12
5.4 – VALORE DI STIMA	12
5.5 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	13
<b>ALLEGATI</b>	<b>13</b>



## Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Anelli residente in Castorano (AP) alla via Castellana n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 968 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, all'udienza del 16 maggio 2013 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

1. *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.*
2. *Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.*
3. *Stato di possesso.*
4. *Vincoli ed oneri giuridici.*
5. *Stima dell'immobile*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a quarantacinque giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 13 dicembre 2013.

In data 24 giugno 2013 è stata inviata alle parti per mezzo del servizio postale in plico raccomandato con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 1.1 – 1.2 – 1.3)

In data 12 luglio 2013 alle ore 09.00 il C.T.U. si è recato in Castel di Lama (AP) località Piattoni alla via Trieste, 5.

Il C.T.U., dopo aver atteso inutilmente fino alle 09.45 l'arrivo delle parti, ha abbandonato i luoghi di causa (all 2).

Dopo aver preventivamente avvertito il comandante della stazione dei Carabinieri in Castel di Lama in data 23 luglio 2013 alle ore 09.00 il C.T.U. si è recato nuovamente sui luoghi di causa e, dopo aver forzato l'ingresso con l'ausilio del sig Almonti Emanuele, ha dato seguito alle operazioni peritali di sopralluogo (all 3).

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto.

## Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

### 1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

- porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, sita in Comune di Castel di Lama (AP) alla via Trieste n. 5, ai piani seminterrato, terra, primo e secondo tra loro collegati tramite una scala interna, della consistenza di 7,5 vani, con annesso locale soffitta al piano terzo, distinto al NCEU di detto comune al foglio 11 particella 57 sub 9.

Alla data del 8 giugno 2012, data di notifica dell'atto di ingiunzione, risultavano proprietari dell'immobile indicato i signori:

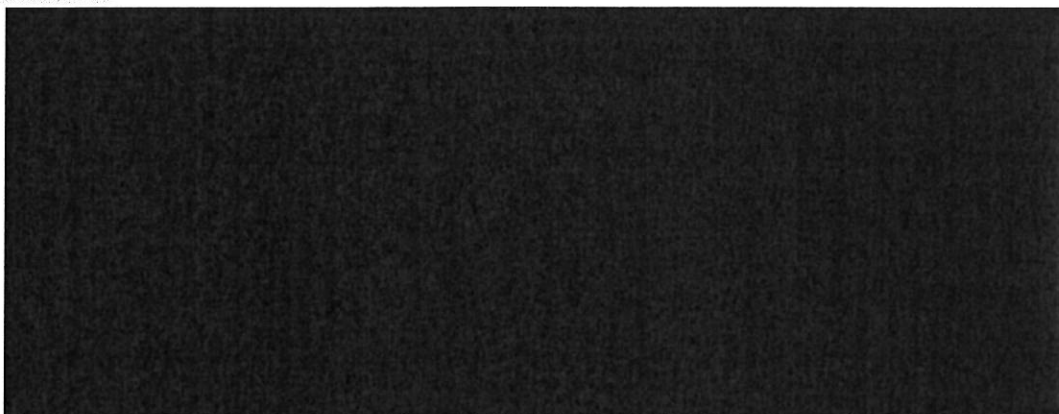


### 1.2 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Castel di Lama (AP) come di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Castel di Lama (AP) alla via Trieste n. 5, piano S1-T-1-2-3, foglio 11, particella 57, sub.9, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 228,53.

Intestato a:



I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

In allegato 4 la relativa visura catastale.

## 1.3 – Descrizione degli immobili

### 1.3.1 – Descrizione generale

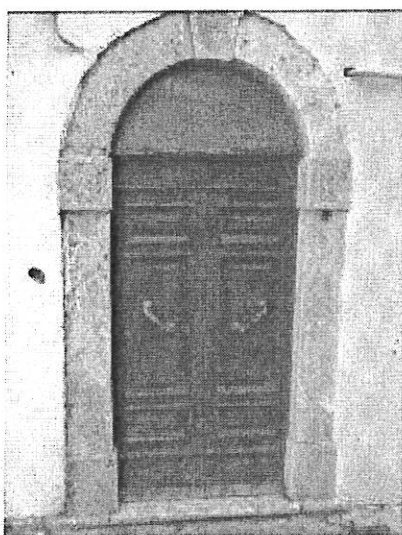
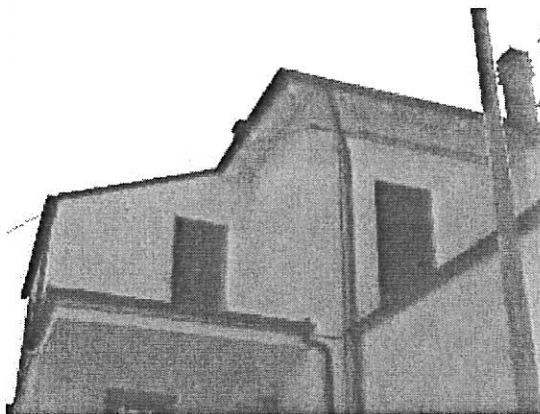
L'immobile da stimare si trova in Comune di Castel di Lama (AP), località Piattoni, in una zona residenziale a pochi chilometri dalla vicina S.P. n. 235 Salaria, dalla superstrada Ascoli-Mare e dalla ferrovia.



### 1.3.2 – Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto consiste in una palazzina risalente presumibilmente al 1890 costituito da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano primo, da un piano secondo e da un piano terzo (soffitta). Il fabbricato risulta provvisto di un'area esclusiva destinata a cortile di ingresso, con recinzione metallica, con la presenza di alcune essenze arboree. L'accesso al suddetto cortile avviene tramite un cancelletto di ingresso in metallo verniciato. L'ingresso allo stabile avviene tramite un portone in legno; attraverso un atrio, bene comune non censito (BCNC in planimetria catastale), si accede a destra ed a sinistra alle altre due proprietà mentre al centro alla proprietà eseguita. Il setto separatore rappresentato in planimetria catastale non è stato realizzato per cui dall'atrio comune attualmente si accede direttamente alla proprietà eseguita senza alcuna chiusura. Il fabbricato si presenta esternamente intonacato ed ha la copertura in tegole.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni, nonché delle finiture esterne dello stabile, può complessivamente definirsi accettabile.

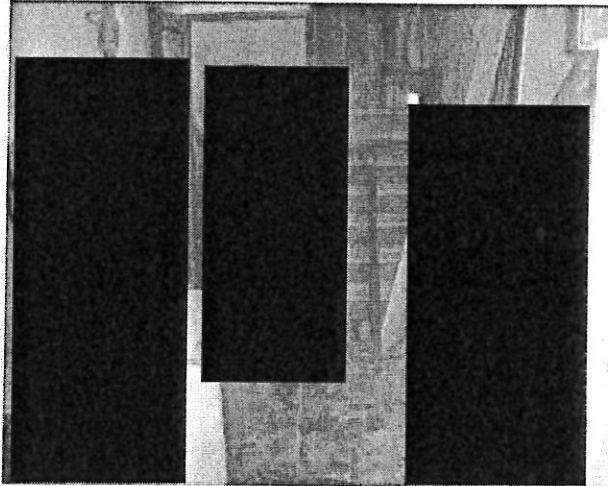


### 1.3.3 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione

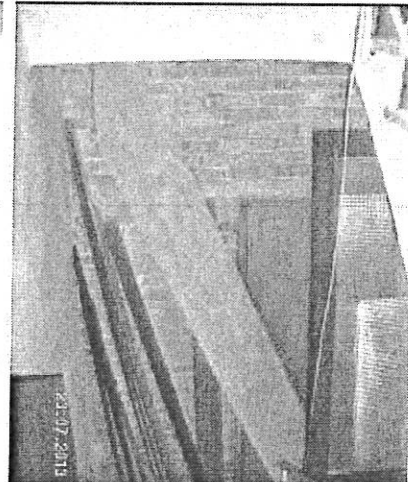
L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta costituita da un appartamento di civile abitazione (categoria A/3, classe 2) dislocato al piano secondo con piccola soffitta al piano terzo, accessibile con una scomoda scala dall'appartamento stesso; il bagno rappresentato in planimetria catastale al piano primo è stato murato e non è più accessibile dalla proprietà. L'immobile è dotato di un fondaco al piano seminterrato a cui si accede attraverso due rampe di scale dall'atrio di ingresso al piano terra.

L'immobile risulta al grezzo ed in totale fase di ristrutturazione privo di intonaci, impianti ed infissi.

L'appartamento, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, è costituito da un ingresso, da tre camere, un soggiorno, cucina con ripostiglio, un bagno, un balcone ed un terrazzo. Il terrazzo non risulta sulla planimetria catastale così come il locale cucina e ripostiglio.



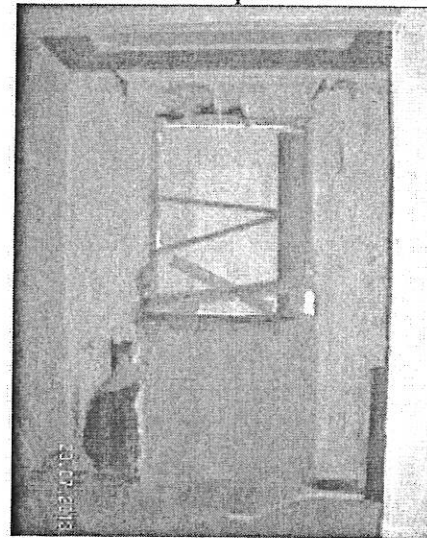
Ingresso PT



Locale murato non più accessibile P1



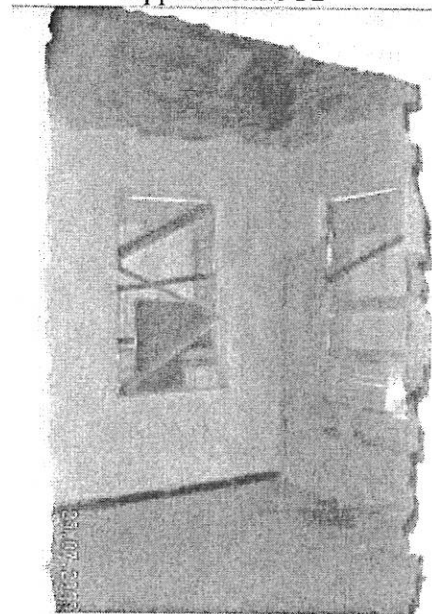
Appartamento P2



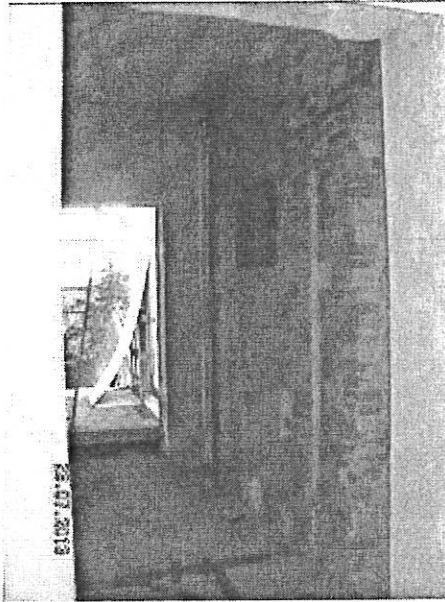
Appartamento P2



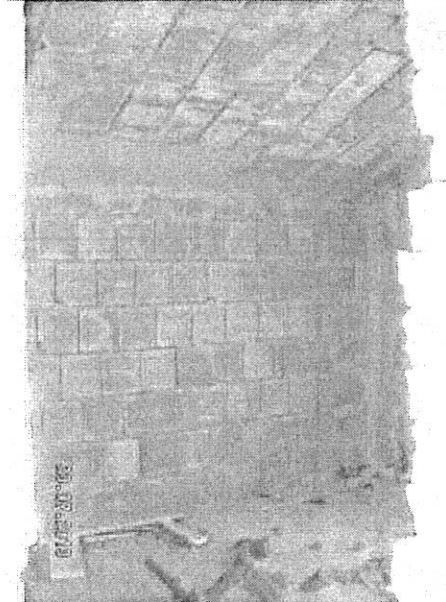
Appartamento P2



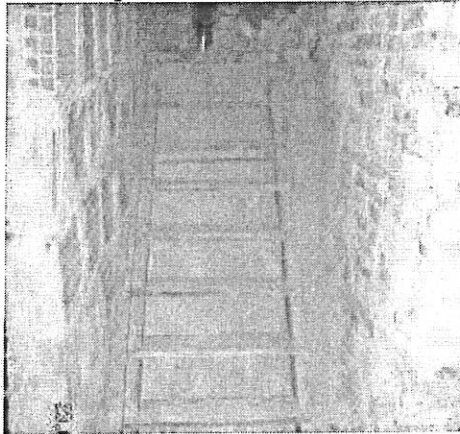
Appartamento P2



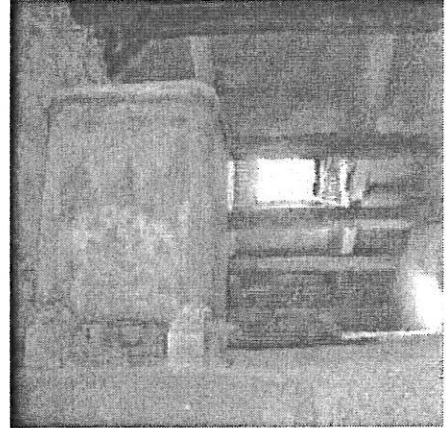
Locali non in planimetria catastale ma autorizzati con permesso di costruire P2



Locali non in planimetria catastale ma autorizzati con permesso di costruire P2



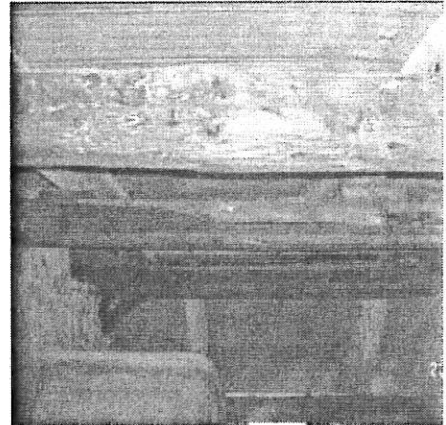
Scaletta di accesso soffitta P3



soffitta P3



tetto

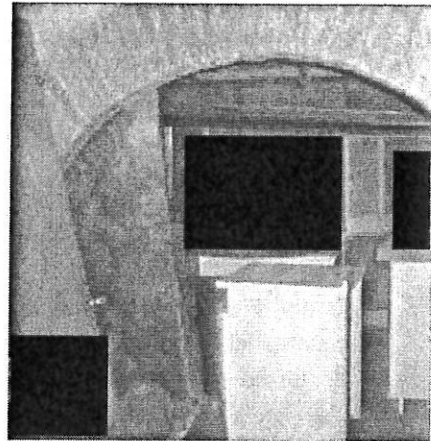


tetto





Scala di accesso al fondaco S1



Fondaco S1

In dettaglio l'unità immobiliare risulta così composta:

- Ingresso piano terra comprensivo di scale  
Superficie utile 8,36 m<sup>2</sup>
- Scale  
Superficie utile 6,24 m<sup>2</sup>
- un ingresso  
Superficie utile 5,97 m<sup>2</sup>
- Locale ad uso soggiorno  
Superficie utile 14,43 m<sup>2</sup>
- Camera  
Superficie utile 15,20 m<sup>2</sup>
- Camera  
Superficie utile 15,28 m<sup>2</sup>
- Camera  
Superficie utile 14,42 m<sup>2</sup>
- Bagno  
Superficie utile 4,45 m<sup>2</sup>
- Cucina (non in planimetria catastale)  
Superficie utile 5,97 m<sup>2</sup>
- Ripostiglio (non in planimetria catastale)  
Superficie utile 4,32 m<sup>2</sup>
- Fondaco  
Superficie utile 29,16 m<sup>2</sup>
- Bagno (non più accessibile al P1)  
Superficie utile 5,32 m<sup>2</sup>

Totale superficie utile immobile circa 129,12 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda atrio ingresso e scale 14,40 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda appartamento 103,36 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda soffitta 12,00 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda balcone 5,28 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda fondaco 49,80 m<sup>2</sup>.

Superficie lorda bagno piano P1 7,48 m<sup>2</sup>.

## Cap 2 – Autorizzazioni edilizie

### 2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Castel di Lama (AP)

L'immobile in oggetto risulta costruito presumibilmente nell'anno 1890.  
Sono stati rilasciati dal comune di Castel di Lama i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 25/2007 del 06/07/2007;
- Variante al Permesso di costruire n. 25/2007 del 30 aprile 2009.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi suddetti (all. 5.1 a 5.29) ma non alle planimetrie catastali (all 6 ) in dettaglio:  
al piano secondo in planimetria catastale non risulta il terrazzo;  
al piano secondo in planimetria catastale non risulta il locale cucina con ripostiglio;  
al piano primo il locale bagno individuato sulla planimetria catastale non risulta accessibile;  
non risulta realizzato nell'atrio d'ingresso al piano terra il setto di separazione dalla parte comune (BCNC).

### 2.2 – Provvedimento di abitabilità

Agli atti del Comune di Castel di Lama (AP) non risulta presente alcun provvedimento.

## Cap 3 – Stato di possesso

L'appartamento attualmente risulta non abitabile in quanto in fase di totale ristrutturazione.  
La residenza degli esecutati è riportata in all. 7.1 a 7.6.

## Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

### **Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

#### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

#### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

#### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

#### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

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

il soggetto esecutati risultano coniugati con le seguenti convenzioni (dagli atti e dall' all 8):

beni;

**Spese condominiali ordinarie:**

Non risulta essere presente alcuna convenzione condominiale.

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:****Iscrizioni**

A tutto il giorno 2 ottobre 2012 risultano a carico dell'immobile sopra descritto e contro i nominativi in appresso specificati le seguenti formalità pregiudizievoli:  
ipoteca volontaria Euro 124.800,00 (centoventiquattromilaottocento) a garanzia della somma di Euro 83.200,00 (ottantatremiladuecento) iscritta Ascoli Piceno il 22 aprile 2006 al n. 786 di formalità a favore [REDACTED]

[REDACTED], elettivamente domiciliata in. Ascoli Piceno, Corso Mazzini 11. 190 e contro [REDACTED]

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ascoli Piceno trascritto in Ascoli Piceno il 7 settembre 2012 al n.4646 di formalità a favore di [REDACTED]

**Difficoltà catastali:**

risultano le seguenti difficoltà:

lo stato di fatto dei locali corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie allegato alle autorizzazioni edilizie mentre non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta al N.C.E.U. del Comune di Castel di Lama (AP) infatti:

al piano secondo in planimetria catastale non risulta il terrazzo;

al piano secondo in planimetria catastale non risulta il locale cucina con ripostiglio;

al piano primo il locale bagno individuato sulla planimetria catastale non risulta accessibile;

non risulta realizzato nell'atrio d'ingresso al piano terra il setto di separazione dalla parte comune (BCNC).

In allegato 9.1- .2 - .3 . 4 la planimetria rilevata.

**Cap 5 – Stima dell'immobile****5.1 – Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel più probabile valore di mercato (prezzo) che si può realizzare in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione verrà effettuata mediante la seguente procedura estimativa:

**stima sintetico comparativa monoparametrica per elementi tecnici.**

Il mercato immobiliare della zona, al momento della stima, risente di un periodo di congiuntura economica tuttavia si riescono a reperire con relativa facilità dati su recenti contrattazioni di fabbricati simili a quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, assimilabili per caratteristiche di ubicazione, consistenza, destinazione, ecc. , espressi in termini di parametro tecnico unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Per il reperimento dei prezzi sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate

“mercuriali”. Dopo aver determinato in tal modo il valore cosiddetto *ordinario o normale*, facendo riferimento alle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto di stima descritte in precedenza, si terrà conto di fattori correttivi in aumento e/o in diminuzione rispetto al prezzo rilevato.

## 5.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la [REDACTED]

## 5.3 – Stima dell’immobile

### Stima sintetico-comparativa (secondo le indicazioni di mercato).

#### Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	125,24	125,24	100 %
Fondaco - soffitta	61,80	30,09	50%
Balcone	12,00	6,00	50%
<b>Totale</b>		<b>161,33 m<sup>2</sup></b>	

#### Indagini e ricerche di mercato

Abitazioni nuove o ristrutturate in buono stato di conservazione

min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
1.050,00	1.300,00

Tale valori sono stati ottenuti mediando i valori minimi ed i valori massimi indicati dalle quotazioni dell’O.M.I. e della Borsa immobiliare dell’Adriatico per fabbricati simili a quello oggetto di stima. Si è scelto di utilizzare tale procedura, per meglio ponderare le diversità di valutazione indicate dalle diverse Fonti.

#### Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio, pari ad 1.175,00 € / m<sup>2</sup> in quanto l’accesso all’appartamento, privo di ascensore, è consentito tramite due rampe di scale.

Si è ritenuto opportuno decurtare il valore preso come riferimento in quanto tale valore si riferisce ad un’immobile nuovo o ristrutturato interamente fruibile mentre l’immobile in oggetto risulta allo stato grezzo e completamente da ristrutturare.

Considerando che il costo di una ristrutturazione con finiture ed impianti ordinari risulta di circa 400 € / m<sup>2</sup> il valore corretto commerciale si riduce a circa 775,00 € / m<sup>2</sup>

162 m<sup>2</sup> x 775,00 € / m<sup>2</sup> = 125.550,00 euro

Valore di stima (cifra tonda) **125.000,00 euro**

## 5.4 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che alle unità immobiliari in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sintetico-comparativo e precisamente: **125.000,00 euro**

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %.

**112.500,00 euro**

### 5.5 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliare sita nel Comune di Castel di Lama (AP) alla via Trieste n. 5, piano S1-T-1-2-3, foglio 11, particella 57, sub.9, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 228,53.

L'unità immobiliare, in edificio risalente al 1890 circa, è costituito da fondaco al piano S1, accesso tramite atrio comune al PT, locale bagno al piano P1, appartamento al piano P2 con ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio, tre camere, balcone e piccola soffitta accessibile al P3.

L'immobile è dotato di cortile comune.

L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo e completamente da ristrutturare.

Valore di stima pari a 112.500,00 euro (centododicimilacinquecentoeuro/00).

### **Allegati**

1. .1-.2-.3 Avviso di ricevimento raccomandata comunicazione inizio operazioni peritali.
2. Verbale inizio operazioni peritali.
3. Verbale inizio operazioni peritali.
4. Visura catastale.
5. .1 al .29 Autorizzazioni edilizie
6. Planimetria catastale
7. .1 al .6 Certificato di residenza
8. Estratto dell'atto di matrimonio
9. .1 - .2 - .3 - .4 Planimetria rilevata

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 60 pagine dattiloscritte comprensive di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

**Castorano, li 21 ottobre 2013**

**dott. ing. Giorgio Anelli**



7

# Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 148/12

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott. Raffaele Agostini

C.T.U.  
dott. ing. Giorgio Anelli

Verifica fattibilità accatastamento  
richiesta G.E. del 09.09.2014

procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Immobile ubicato in Castel di Lama (AP)

ottobre 2015



In riferimento alla "Relazione di consulenza tecnica di ufficio" presente agli atti ed alla richiesta di verifica di fattibilità di accatastamento in epigrafe il sottoscritto dott. ing. Giorgio Anelli in qualità di C.T.U. relaziona quanto segue:

Nella Relazione di consulenza tecnica di ufficio presente agli atti sono state segnalate dal sottoscritto le seguenti difformità rispetto a quanto risulta indicato nella planimetria catastale estratta al N.C.E.U. del Comune di Castel di Lama (AP) che qui per utilità riportiamo:

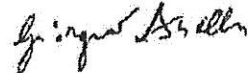
- al piano secondo in planimetria catastale non risulta il terrazzo;
- al piano secondo in planimetria catastale non risulta il locale cucina con ripostiglio;
- al piano primo il locale bagno individuato sulla planimetria catastale non risulta accessibile;
- non risulta realizzato nell'atrio d'ingresso al piano terra il setto di separazione dalla parte comune (BCNC).

Per maggior chiarezza riportiamo gli allegati già presenti nella C.T.U..

Il sottoscritto non avendo rilevato la presenza di atti di permuta o cessione di parti di edificio non ritiene possibile l'accatastamento in parola.

Castorano, li 29 ottobre 2015

dott. ing. Giorgio Anelli



*Nota, al Notaio delegato per chi  
dovrà essere alle sporse di  
vendita, sulle scorte delle considerazioni che  
precedono e di quanto detto da punto 66 al l.p.14  
N.º, 30/10/2015*

*H.G.F.*

*ad integrazione del provvedimento  
che precede, DISPORRE che per la  
parte dell'ing. Anelli che si  
più in dettaglio le ragioni che  
impediscono l'accatastamento in  
integrazione delle  
N.º, 30/10.15*

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Raffaele Agostini

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Raffaele Agostini





# Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Esecuzioni Immobiliari

2

R.E. n° 148/12

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott. Raffaele Agostini

C.T.U.  
dott. ing. Giorgio Anelli

Verifica fattibilità accatastamento  
richiesta G.E. del 30.10.2015

procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Immobile ubicato in Castel di Lama (AP)

febbraio 2017



In riferimento alla "Relazione di consulenza tecnica di ufficio" presente agli atti ed alla richiesta di ulteriori chiarimenti per la verifica di fattibilità di accatastamento in epigrafe il sottoscritto dott. ing. Giorgio Anelli in qualità di C.T.U. relaziona quanto segue:

Nella Relazione di consulenza tecnica di ufficio presente agli atti sono state segnalate dal sottoscritto le seguenti difformità rispetto a quanto risulta indicato nella planimetria catastale estratta al N.C.E.U. del Comune di Castel di Lama (AP) che qui per utilità riportiamo:

1. al piano secondo in planimetria catastale non risulta il terrazzo;
2. al piano secondo in planimetria catastale non risulta il locale cucina con ripostiglio;
3. al piano primo il locale bagno individuato sulla planimetria catastale non risulta accessibile;
4. non risulta realizzato nell'atrio d'ingresso al piano terra il setto di separazione dalla parte comune (BCNC).

Per maggior chiarezza riportiamo gli allegati già presenti nella C.T.U..

**Punto 1**

In allegato 9.2 il terrazzo dichiarato in sede di permesso di costruire è su proprietà di terzi pertanto, non avendo rilevato la presenza di atti di permuta o cessione di parti di edificio, non è accatastabile a nome degli esegutari.

**Punto 2**

In allegato 9.2 il locale bagno ed il locale antibagno, ora adibiti a cucina e ripostiglio, dichiarati in sede di permesso di costruire sono stati realizzati su proprietà di terzi pertanto, non avendo rilevato la presenza di atti di permuta o cessione di parti di edificio, non sono accatastabili a nome degli esegutari.

**Punto 3**

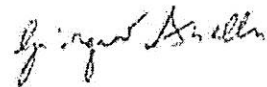
In allegato 9.3 il locale bagno, ora non più accessibile, accatastato a nome degli esegutari è stato inglobato da terzi ed adibito a locale cucina. Non avendo rilevato la presenza di atti di permuta o cessione di parti di edificio tale locale è da ritenersi di proprietà degli esegutari.

**Punto 4**

Il setto di separazione dalla parte comune risulta regolarmente accatastato.

Castorano, li 28 febbraio 2017

dott. ing. Giorgio Anelli



Il sottoscritto dott. Ing. Giorgio Anelli residente in Castorano (AP) alla via Castellana n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 968 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno sono stati richiesti in data 21 settembre 2018 i seguenti chiarimenti alla causa indicata in epigrafe:

- 1) Il Locale bagno al piano primo risultante nella planimetria catastale dell'immobile non è più accessibile, come indicato nella integrazione del 28/02/2017, in quanto inglobato nella proprietà di terzi. Nella planimetria rilevata dal CTU risulta infatti che la porzione corrispondente al bagno di proprietà degli esecutati è ora parte di un unico locale cucina facente parte di proprietà di terzi come sopra detto. Non sembra possibile definire come bagno tale porzione, peraltro non più delimitata in quanto di fatto unico locale con proprietà altrui, appare dunque necessario chiarire questo aspetto;
- 2) Locali bagno ed antibagno al piano secondo: il CTU fa presente che risultano costruiti su proprietà di terzi pertanto non accatastabili a nome degli esecutati. Tuttavia anche tale situazione non è chiara perché dall'esame degli elaborati sembrerebbe che almeno una parte di essi insiste sopra all'ex bagno del piano primo (intestato all'esecutato), in corrispondenza del quale è stato realizzato il bagno al piano secondo. Pertanto appare opportuno verificare attentamente tutta la situazione anche alla luce dei vari provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune, per una più esatta descrizione degli immobili;
- 3) Nella C.T.U. depositata il 25/10/2013 e nell'integrazione del 28/02/2017, non risulta citata il permesso a costruire a sanatoria del giorno 8 giugno 2005 citata invece nell'atto di provenienza. Risulta agli atti dei competenti uffici comunali tale titolo?

Il CTU relaziona in merito come di seguito:

**Punto 1**

In riferimento agli immobili oggetto di esecuzione così come risultano indicati negli atti, il locale denominato bagno, di proprietà degli esecutati, rappresentato nella planimetria catastale del piano primo e come già detto nell'integrazione del 28/02/2017 è stato adibito (come risulta dai provvedimenti edilizi) a parte della cucina di proprietà di terzi ora non più accessibile dal vano scala. Tale locale risulta comunque facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento e dunque destinato alla vendita;

**Punto 2**

Il bagno realizzato al piano secondo risulta insistere sopra l'ex bagno indicato al punto 1 di proprietà degli esecutati mentre l'antibagno insiste sopra la cucina, di proprietà di terzi, al piano primo. Entrambi i locali sono stati edificati comunque sulla copertura dell'edificio e quindi su parte comune;

**Punto 3**

Il permesso di costruire a sanatoria n°24 del 08/06/2005 risulta presente agli atti del Comune di Castel di Lama a nome dei signori [redacted] in altro faldone non posto precedentemente da parte dei tecnici dell'ufficio tecnico comunale all'attenzione del CTU e riguarda la sanatoria dei lavori abusivi eseguiti al piano terra (realizzazione portico) e primo (realizzazione cucina) come si evince dagli elaborati in allegato. Tale permesso di costruire non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione.

Conclusioni: alla luce di quanto esposto il CTU ritiene di destinare alla vendita solamente quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il consulente tecnico d'ufficio rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.  
Castorano, li ottobre 2018

dott. ing. Giorgio Anelli



Federal rules  
depuis 1982  
10/10/2018

de nouvelles normes  
la durée de vie  
trois lettres de recommandation  
I am on  
in order de nouvelles  
de nouvelles

(1)

Alla c.a. G.E.  
Dott.ssa Simona D'ottavi

**Oggetto: richiesta chiarimenti del 30 ottobre 2019**  
**RE 14/2012** [REDACTED]

Al sottoscritto dott. ing. Giorgio Anelli, residente in Castorano (AP) alla via Castellana n° 8, (tel 348 91 75 437) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 968 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, sono stati richiesti in data 30 ottobre 2019 i seguenti chiarimenti alla causa indicata in oggetto:

" 1) Alla possibilità o meno di recuperare l'originario locale bagno (ad oggi risultato fisicamente unito alla proprietà di terzi, ma effettivamente di proprietà degli esecutati) e annetterlo fisicamente alla proprietà degli esecutati (separandolo quindi da quella dei terzi), indicando, in caso di risposta affermativa, i relativi costi che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe sostenere per tale operazione (costi da decurtare dal prezzo di vendita);

2) Alla possibilità o meno di separare fisicamente i locali terrazzo, cucina e ripostiglio (già bagno e antibagno) ad oggi insistenti su proprietà di terzi, ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati, indicando, in caso di risposta affermativa, i relativi costi che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe sostenere per tale operazione (costi anch'essi da decurtare dal prezzo di vendita) "

In riferimento ai quesiti posti il CTU ritiene di chiarire nel modo seguente ipotizzando due possibilità che potrebbero presentarsi ad un possibile acquirente e cioè:

a) cessione per permuta del locale di proprietà degli esecutati ora fisicamente unito alla proprietà di terzi con i locali insistenti sulla proprietà di quest'ultimi ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati

Spese dell'atto pubblico circa 2000,00 euro da decurtare dal prezzo di vendita.

b) impossibilità di accordi e necessità di conseguente causa civile nel qual caso si ritiene opportuno decurtare dal prezzo di vendita il valore del locale ora fisicamente unito alla proprietà di terzi pari a 5797,00 euro (775,00 euro/mq x 7,48 mq) a cui vanno aggiunte le spese per le opere di separazione, consistenti nella realizzazione di setti murari, dei locali insistenti sulla proprietà di terzi ma materialmente uniti alla proprietà degli esecutati pari a euro 1000,00 euro.

Totale da decurtare pari a 6.797,00 euro.

Il CTU ritenendo opportuno, per garanzia dell'acquirente, mettersi nella peggiore delle ipotesi e cioè nel caso b ritiene che dal valore di stima debbano essere decurtate 7.000, euro.

Castorano, li 18 novembre 2019

Distinti saluti  
Ing Giorgio Anelli

