

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
176/2005

R.G.E. n

Promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO

C.I.M.M.E. A.R.L.

ITALFONDIARIO

Contro:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dr. Giorgia Cecchini

Quesito 1) *“... in relazione al lotto 1, rendendosi necessaria un'integrazione della CTU al fine di verificare se la piscina indicata dal custode (adiacente al ristorante) rientri tra gli immobili oggetto di pignoramento e di verificare in caso positivo se è di facile accesso o interclusa;...”*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 10/05/2022 veniva conferito l'incarico da CTU al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo per l'esecuzione 175/2005.
- In data 10/05/2022 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC, seguiva esame del relativo fascicolo
- In data 17/08/2022 il sottoscritto procedeva a contattare il custode del bene telefonicamente per poter avere i riferimenti e contattare gli esecutari per procedere al sopralluogo interno
- In data 22/08/2022 il sottoscritto procedeva al sopralluogo dell'immobile dove è installato del bene oggetto della presente relazione

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il bene, oggetto della presente relazione, è situato nella zona periferica del Comune di Lapedona (Fm) in via San Quirico n.1, in contesto prettamente periferico rurale, se pur non distante dall'abitato. Catastalmente è collocato sul terreno comprendente due particelle individuate come segue:

N.C.T. del Comune di Lapedona, Foglio 10, Particelle 343 e 314

(vedi Allegato Documentazione Catastale ed individuazione particelle).

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IIMMOBILE

Il bene oggetto della presente relazione consiste in una **piscina interrata in resina**, delle dimensioni di circa 5,9 m di lunghezza e 3,10 m di larghezza, i due lati corti sono caratterizzati da protuberanze a forma di semicerchio con degli scalini per facilitare l'ingresso in vasca.

La vasca è realizzata in materiale resinoso, è interrata, ossia posta in un lastrico solare al livello pavimento, nello specifico da piena il livello dell'acqua della piscina è rialzato di circa 15 cm rispetto alla quota pavimento del lastrico solare su cui è installata.

La piscina è a servizio di un plesso principale, dove è situato il ristorante citato nel quesito posto da Giudice *(Catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Lapedona, al foglio 10, particella 186, con i relativi sub).*

Il sito dove sono situati gli immobili di cui sopra presenta una conformazione del terreno con notevole pendenza, il lastrico solare con la piscina è posto ad un livello inferiore, di qualche metro, rispetto al livello del plesso principale; tra edificio e lastrico solare sono stati costruiti muri di contenimento del terreno, con delle scale di servizio per la comunicazione tra i due livelli. Ulteriori muri di contenimento sono stati costruiti anche per sorreggere il lastrico solare dove è installata la piscina.

Il lastrico solare ed in particolare la struttura dove è stata installata la piscina presenta segni di sconnessione del terreno e della struttura stessa, la muratura perimetrale a contorno della vasca è dissestata e presenta notevoli fessurazioni e porzioni distaccate.

Lo stato di conservazione dei muri di contenimento, di cui sopra, risulta trascurato, si vedono ad occhio nudo ampie crepe e fessure che sembrano pregiudicare la funzione stabilizzatrice degli stessi, sia di quelli in muratura sia di quelli in calcestruzzo armato, dove sono visibili i ferri delle armature interne.

Segue fotografia satellitare del sito, la piscina è evidenziata con un cerchio rosso.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

Il bene in oggetto della presente relazione, ossia **la piscina, risulta pignorato per metà**, infatti la **piscina ricade per circa la metà della sua superficie nella particella 343, la oggetto di pignoramento** dell'esecuzione immobiliare n. 176/2005 reg. es., **l'altra metà della sua superficie ricade nella particella 314 non oggetto di pignoramento e di altra proprietà.**

Per quanto riguarda l'accesso alla stessa piscina:

- **l'accesso carrabile** alla piscina è situato in altra proprietà, ossia sulla particella 314, non oggetto di pignoramento e di altra proprietà.

Il **percorso** di accesso alla stessa piscina **ricade in buona parte nella superficie della particella 314, di altra proprietà** ed in minima parte nella superficie della particella 343 pignorata.

- Rispondendo all'ultima parte del quesito riguardante il "*facile accesso*", riferendosi all'accesso esclusivamente pedonale e non carrabile, questo risulta essere ricavato nelle strutture dei muri di contenimento, precedentemente citati, tra i due livelli, ossia tra plesso principale ed il lastrico solare dove si trova la piscina, realizzato tramite passaggi e scalette in calcestruzzo, poggiate sulla muratura, contigue a tali strutture di contenimento o sovrapposte ad esse.

Tali strutture di contenimento si trovano in un stato estremamente trascurato, ossia sono presenti ampie fessure e vistose crepe nella muratura, alcuni blocchi della muratura sono

sconnessi, alcune settori delle solette in calcestruzzo sono sconnesse rispetto alla muratura su cui poggiano.

In generale **tali strutture, ad una ispezione esclusivamente visiva**, mostrano di non essere state sottoposte a manutenzione per un prolungato periodo di tempo, **in definitiva sembrano avere una stabilità compromessa e labile dal punto di vista strutturale**.

Oltre ciò è da rilevare che tale percorso d'accesso alla piscina è privo dei minimi **apprestamenti della sicurezza**, in particolare per una struttura aperta al pubblico, come l'attività di ristorazione succitata; infatti risultano mancanti i requisiti minimi riguardanti la sicurezza, quali dimensioni e distanze adeguate nei percorsi, nelle scalinate di tale accesso, in oltre sono completamente assenti i parapetti, a protezione sulle scalinate, la segnaletica ed l'illuminazione, etc etc... (*vedi allegato fotografico*).

Attualmente tale percorso d'accesso alla piscina è interdetto.

Lista Allegati:

<p>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></p>	<p>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale ed individuazione particelle</i></p>
--	--

<p>Luogo e Data Porto San Giorgio, 12/09/2022</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p><i>Mirco Iandiorio</i></p> 
--	--

