# TRIBUNALE DI MACERATA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**BANCA DELLE MARCHE SPA IN A.S.**

contro:

## R.G.E. 264/2015

GIUDICE: Dott.ssa Tiziana Tinessa

ASTALEGALE.NET

## ELABORATO PERITALE

del 02/11/2016

*Tecnico incaricato: Ing. Laura Fratesi*
*iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A1303*
*iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Macerata*
*C.F.: FRTLRA81M45C741L*
*residente a Civitanova Marche (MC) in via Castellara n. 14/9*
*telefono: 349-7345427*
*email: laura5881@libero.it*
*PEC: laura.fratesi@ingpec.eu*



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

# INDICE

1. PREMESSA ..... 3

2. OPERAZIONI PERITALI ..... 5

3. RISPOSTA AI QUESITI ..... 7

3.1. QUESITO 1..... 7
3.2. QUESITO 2.....16
3.3. QUESITO 3.....19
3.4. QUESITO 4..... 19
3.5. QUESITO 5..... 20
3.6. QUESITO 6..... 21
3.7. QUESITO 7..... 25
3.8. QUESITO 8..... 25
3.9. QUESITO 9..... 26
3.10. QUESITO 10..... 26
3.11. QUESITO 11..... 27
3.12. QUESITO 12..... 27
3.13. QUESITO 13..... 33
3.14. QUESITO 14..... 33
3.15. QUESITO 15..... 34
3.16. QUESITO 16..... 35

4. NOTA ..... 35

5. ALLEGATI ..... 35



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Laura Fratesi, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Macerata, è stata nominata CTU nel procedimento in oggetto, con PEC ricevuta il 12/05/2016. Con invio telematico del 14/05/2016 la sottoscritta dichiara di accettare l'incarico relativo alla procedura esecutiva n. 264/2015 e presta giuramento di rito.
Il giudice fissa il termine per il deposito della relazione scritta al 07/10/2016.
Si autorizza il CTU all'acquisizione in copia di documentazione depositata presso gli uffici pubblici ed alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli uffici comunali.
Nello specifico, previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria prodotta in atti, nonchè previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, si richiede al CTU di:

*1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)*
*2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
*3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
*4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
*5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
*6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
*7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
*9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
*10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
*11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
*12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
*13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*
*14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

ASTALEGALE.NET

*Il G.Es. dispone altresì:*
*15 - che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*
*16 - che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.*

Da un primo esame della documentazione in atti si individuano i beni oggetto di procedura esecutiva; essi sono un magazzino nel Comune di Montecassiano (Fg. 19 - Part. 290 - Sub. 7), che di seguito verrà denominato **LOTTO 1**, ed un'abitazione a schiera con garage nel Comune di Bolognola (Fg. 9 - Part. 69 - Sub. 15 e 20), denominato **LOTTO 2**.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## 2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito di accettazione dell'incarico e di giuramento di rito, previo esame della documentazione in atti, la sottoscritta CTU individuava, oltre a anche tra i debitori esecutati, proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Montecassiano, precedentemente indicato.

Il giorno 01/07/2016 inviava avviso di sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 12/07/2016 presso l'immobile nel Comune di Bolognola e per il 13/07/2016 presso l'immobile sito nel Comune di Montecassiano, sia ai debitori esecutati legale del creditore procedente Banca delle Marche SPA in A.S., legale del creditore intervenuto Equitalia Centro SPA ed egale del creditore intervenuto Cassa di Risparmio di Loreto SPA in A.S.

Successivamente si rinviava al 15/07/2016 il sopralluogo da effettuarsi il 12/07/2016 presso l'immobile nel Comune di Bolognola e di seguito si rimandava al 19/07/2016, sempre tramite raccomandata ai debitori ed attraverso PEC agli avvocati sopra citati *(allegato 12).*

In precedenza, ovvero il 27/05/2016, si faceva richiesta al Comune di Bolognola e di Montecassiano di poter visionare le pratiche edilizie dei fabbricati in questione.

La sottoscritta, il giorno 01/06/2016, si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata per estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni relative a tutte le unità oggetto di esecuzione *(allegati 5 e 6)* e nello stesso giorno anche presso l'Agenzia del Territorio per esaminare le visure e le planimetrie catastali del magazzino e della villetta a schiera con garage *(allegati 3 e 4).*

In data 03/06/2016 il CTU faceva richiesta all'Ill.mo giudice dell'esecuzione di integrare l'istanza di nomina con il nominativo della sig.ra come ulteriore debitore esecutato, per consentire alla sottoscritta di effettuare i futuri accessi agli atti relativi ai beni pignorati di proprietà di quest'ultima.

Si integrava così, il giorno 06/06/2016, l'accesso agli atti presso il Comune di Montecassiano e si estraeva planimetria catastale dello stesso immobile il 09/06/2016, precedentemente negata dall'Agenzia del Territorio di Macerata.

Il 13/09/2016 la sottoscritta CTU faceva istanza al giudice dell'esecuzione chiedendo una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione scritta, a causa delle difficoltà da



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

parte del Comune di Bolognola ad evadere alle proprie richieste a causa del cambio di amministrazione e del recente evento sismico del 24/08/2016.
In data 21/09/2016 il CTU riceveva dal giudice dott.ssa Tiziana Tinessa istanza con cui si autorizzava la proroga richiesta, quindi il nuovo termine per il deposito della relazione veniva fissato al 06/11/2016.
A seguito di vari solleciti da parte della sottoscritta, si riceve risposta scritta da parte del comune di Bolognola circa le proprie richieste il 24/10/2016 *(allegato 15).*

**LOTTO 1** (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

In data 21/06/2016 la sottoscritta, autorizzata per l'accesso agli atti, si recava presso il Comune di Montecassiano ed estraeva copia del progetto edilizio dell'intero edificio di cui il magazzino oggetto di esecuzione fa parte, si analizzavano le tre varianti e la sua agibilità.
Il sopralluogo viene svolto presso l'edificio di Montecassiano il 13/07/2016 alle ore 10:00, come da avviso del CTU, alla presenza della sottoscritta, di e dell'ir ausiliario del CTU.
Come da verbale allegato, si esegue rilievo fotografico e metrico dell'immobile, non si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento/raffrescamento e lo stesso immobile risulta inoccupato *(allegato 13).* Non è presente attualmente alcun affittuario.
Il sig. indica al CTU come amministratore di condominio il sig. del quale successivamente fornirà contatto telefonico.
In data 14/07/2016 la sottoscritta, tramite PEC, richiede all'amministratore di condominio, sig. il regolamento e l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni esecutati, ricevendo successivamente quanto richiesto *(allegato 10).*

**LOTTO 2** (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

In data 29/06/2016 la sottoscritta, autorizzata per l'accesso agli atti, si recava presso il Comune di Bolognola ed estraeva copia del progetto edilizio della palazzina di cui la villetta a schiera oggetto di esecuzione fa parte, si analizzavano il progetto principale, le due varianti e la fine lavori.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sopralluogo viene svolto presso il sopra citato edificio il 19/07/2016 alle ore 10:30, come da avviso del CTU, alla presenza della sottoscritta, di e dell'ing. , ausiliario del CTU.

Come da verbale allegato, si esegue rilievo fotografico e metrico dell'immobile, non è presente numero civico identificativo ed il sig. dichiara di non essere in possesso di libretto di impianto e che non è presente alcun amministratore di condominio per le parti comuni, non vi è, inoltre, alcun affittuario *(allegato 14).*

Il 01/07/2016 il CTU fa richiesta di accesso agli atti al Presidio Ex Genio Civile di Macerata ed autorizzata in data 22/07/2016, estrae copia del progetto strutturale, completo di collaudo *(allegato 9).*

La sottoscritta si recava in data 27/07/2016 presso il Comune di Bolognola ed in data 03/08/2016 presso il Genio Civile di Macerata per delucidazioni in merito alle difformità tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia e strutturale della villetta in questione.

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

### 3.1. DESCRIVERE I BENI PIGNORATI, ANCHE PER MEZZO DI PLANIMETRIE ED ALLEGANDO ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI, INDICANDO CON PRECISIONE L'ATTUALE INDIRIZZO (VIA E N. CIVICO)

**LOTTO 1** (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Il bene oggetto di pignoramento si trova al piano interrato di un edificio sito a Montecassiano, in zona PEEP secondo il vigente P.R.G.

L'immobile si trova in via Carducci del suddetto Comune e si presenta come una palazzina con forma rettangolare spezzata, con orientamento nord-ovest/sud-est.

Sono presenti al suo interno residenze ai piani primo e secondo, mentre al piano terra si trovano locali commerciali attualmente tutti inutilizzati, serviti da un porticato di uso comune.

Al piano interrato vi sono garage di pertinenza delle abitazioni e magazzini di servizio per le attività commerciali.

L'immobile oggetto di pignoramento è proprio uno di questi magazzini, accessibile dal piano terra attraverso due corpi scala che conducono soltanto ad esso.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il fabbricato si trova a circa 600 metri dal centro storico di Montecassiano ed il lato ovest affaccia su un parcheggio pubblico tra via Carducci e via Maritano.

**UBICAZIONE DEL FABBRICATO**

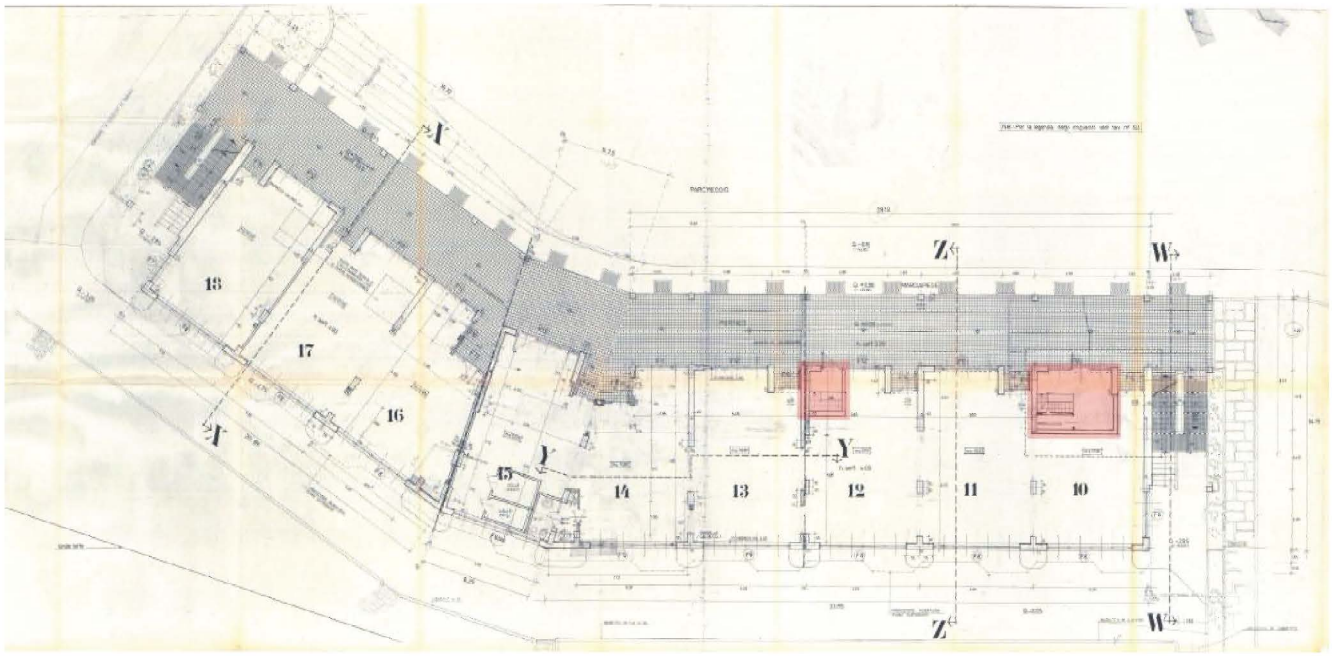
La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai misti in c.a. e laterizio, tamponamento a cassetta coibentato con mattoni faccia a vista, manto di copertura a capanna isolato e rivestito in tegole con coppo incorporato; i cornicioni sono in c.a. a vista così come i balconi e i paramenti murari del piano terra.

Nel porticato al piano terra sono presenti diversi accessi a corpi scale e due di questi, contraddistinti con i numeri civici 81 e 83, conducono al magazzino oggetto di pignoramento, posto al piano interrato.

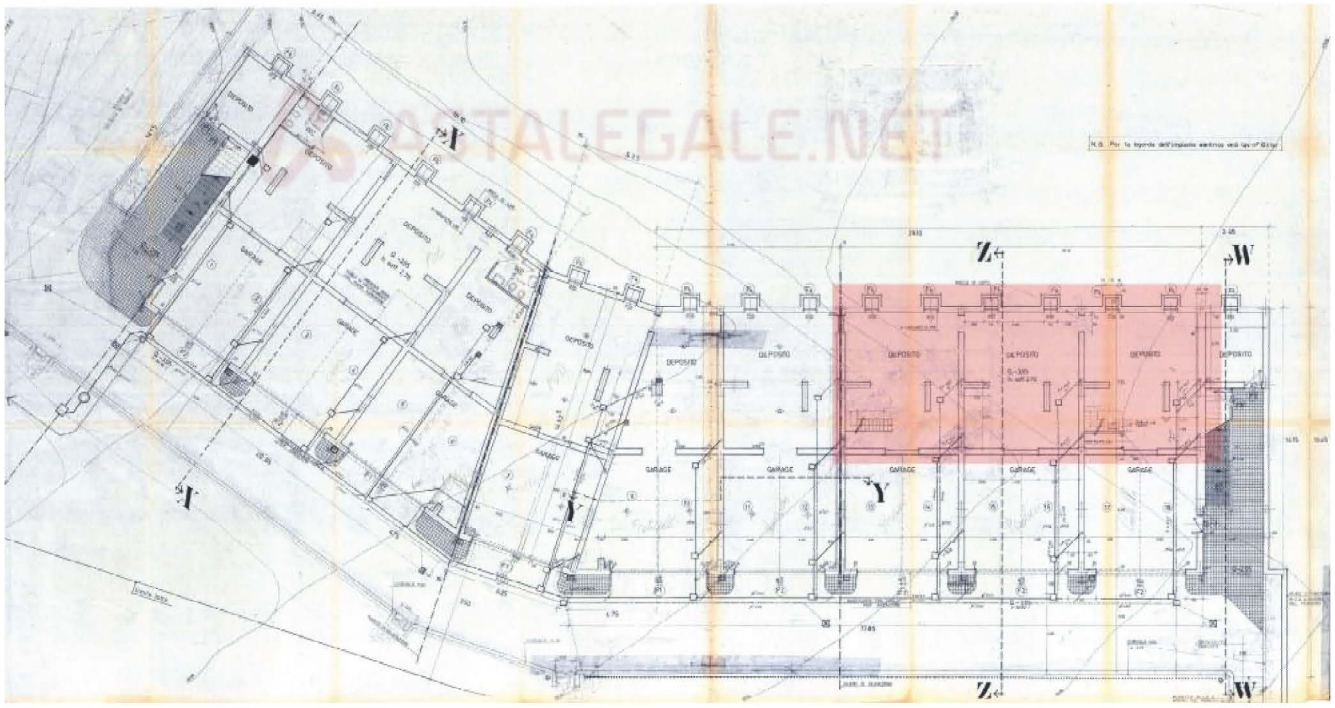


Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009




**VANI SCALA DI ACCESSO AL MAGAZZINO PIANO TERRA**




**LOCALIZZAZIONE MAGAZZINO PIANO INTERRATO**

Il magazzino pignorato, identificato al foglio 19 - particella 290 - subalterno 7, si trova al piano interrato dell'edificio descritto e vi si accede dal piano terra tramite due vani scala. Il vano scala a nord contiene anche un montacarichi ed il rispettivo locale macchina, la scala per scendere al magazzino posta tra quest'ultimo locale ed il montacarichi è in



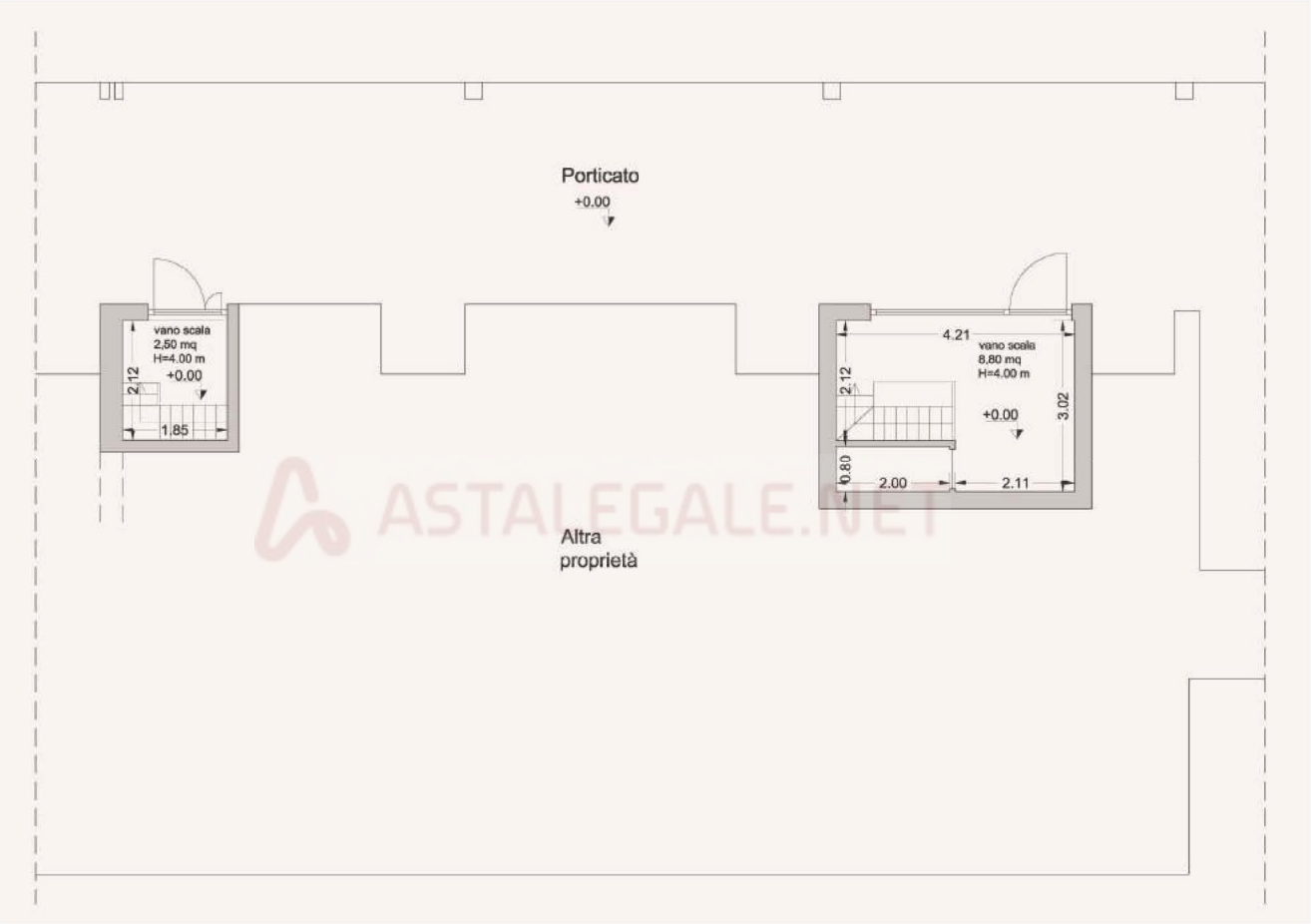
Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ferro, così come la scala posta nell'ingresso più a sud. Entrambi i vani sono accessibili da sotto il porticato di uso comune, tramite aperture con infisso in alluminio.

Il magazzino è composto da tre vani divisi tra loro da muri in laterizio e pareti in c.a. portanti, non sono presenti porte tra tali tre ambienti.

L'areazione e l'illuminazione naturale provengono da sei bocche di lupo poste sul lato ovest.

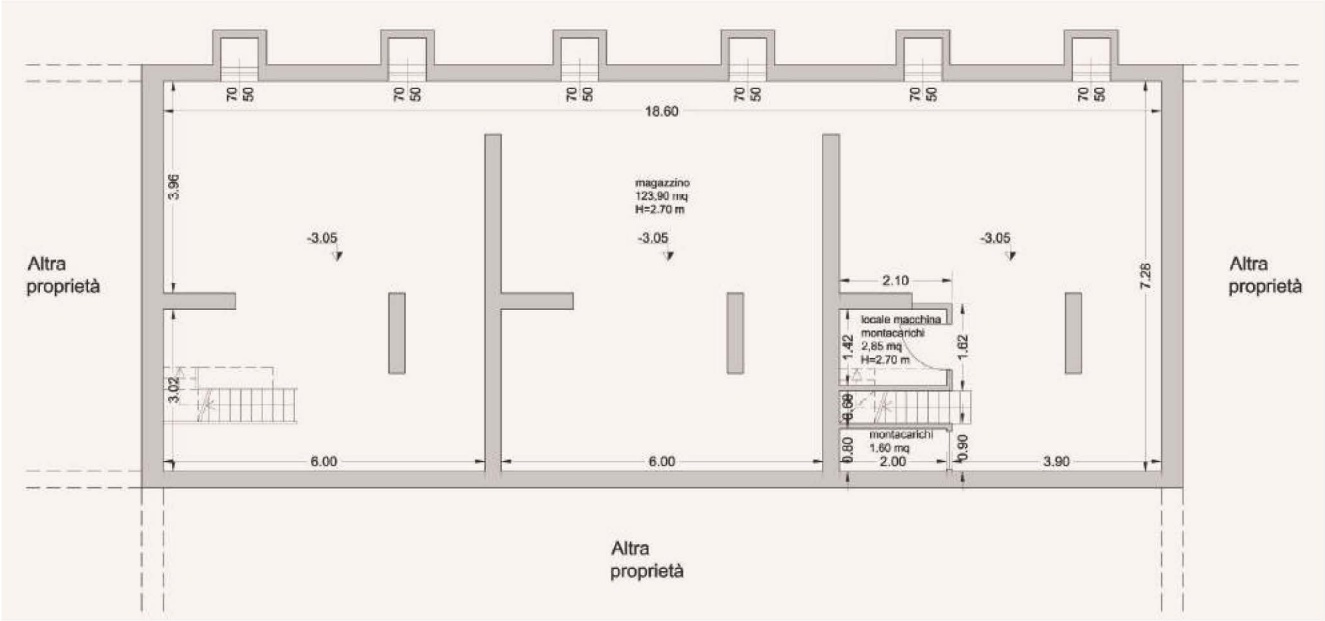



**PIANTA VANI SCALA P.T.**



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009




**PIANTA MAGAZZINO P.I.**

La pavimentazione è in calcestruzzo finita al quarzo, le pareti sono intonacate e sono presenti alcuni neon per l'illuminazione artificiale.

Gli infissi delle bocche di lupo sono in ferro con vetro singolo.

Non vi sono impianti di riscaldamento ne condizionatori, ma nella stanza più a nord del magazzino si trova un lavello con sola acqua fredda e piastrellatura in ceramica circostante.

L'altezza interna è pari a 2.70 m nel piano interrato, mentre nei due vani scala al piano terra si ha un'altezza netta di 4.00 m.

In generale il locale si presenta in uno stato di conservazione medio, non sono presenti evidenti segni di umidità, risalita capillare o infiltrazioni importanti. Per riportarlo ad uno stato quasi pari al nuovo si ritiene siano sufficienti opere di manutenzione ordinaria, quali ripristini di intonaco, tinteggiature interne e pulizia del pavimento in calcestruzzo.

Quanto descritto viene supportato dalla documentazione fotografica allegata *(allegato 1)*, le cui immagini sono indicate da coni ottici sulle planimetrie sia del piano terra che del piano interrato.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**LOTTO 2** (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

L'appartamento ed il rispettivo garage oggetto di pignoramento si trovano in via Tre Salti nel Comune di Bolognola, nella località Pintura, e fanno parte di un complesso immobiliare composto da due fabbricati che si fronteggiano, ciascuno composto da tre villette a schiera, in zona residenziale di espansione a ville secondo il vigente Programma di Fabbricazione.

Gli edifici sono collocati a 200 m dal piazzale principale di Pintura e a circa 4 km dal centro storico di Bolognola, ad un'altitudine di 1380 m sul livello del mare.

L'edificio pignorato è composto al piano terra da un locale definito catastalmente come garage ed ai piani primo e secondo (soffitta) da un'appartamento, mentre all'esterno è presente una piccola corte privata.

**UBICAZIONE DEL FABBRICATO**

La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in laterocemento, tamponamento a cassetta coibentato internamente, con laterizio rivestito esternamente da intonaco antigelivo e zoccolo inferiore in brecciato.

Il manto di copertura è in laterocemento a capanna, isolato nella parte interna, con rivestimento esterno in guaina ardesiata; i cornicioni sono in c.a. a vista così come le



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

solette dei balconi, chiusi da ringhiere metalliche e pavimentati con gres porcellanato antigelivo.

Gli infissi sono in legno di pino di Svezia con doppio vetro, così come in legno sono gli oscuramenti, mentre gronde e pluviali sono in rame.

Alla corte privata si accede tramite un piccolo cancello in ferro al di là del quale vi è una scaletta in muratura; tale corte è in parte lasciata verde ed in parte, attorno all'appartamento, pavimentata con granito rosa non levigato. Da quest'ultima si sale un'ulteriore scaletta e si ha l'ingresso dell'appartamento al piano primo.

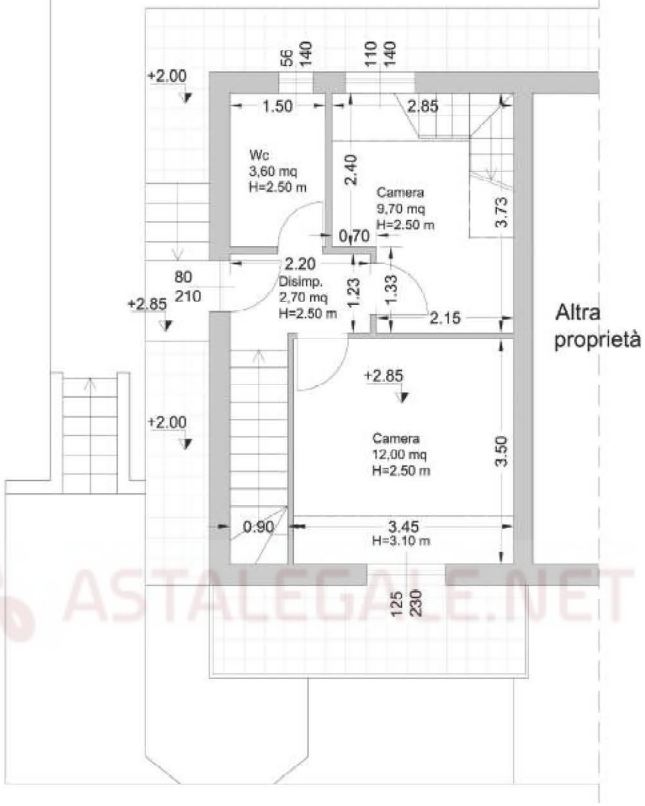
Al piano terra si accede tramite un vialetto di uso comune che si innesta su via Tre Salti, lo spazio di fronte al locale a tale livello è pavimentato con betonella e di fianco si trova un piccolo locale ripostiglio/legnaia in muratura con ingresso all'esterno.

Non è presente numero civico identificativo dell'unità immobiliare in questione.

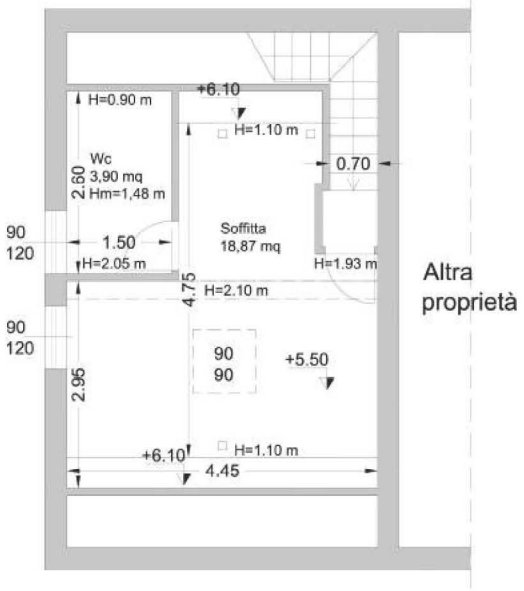
Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO PRIMO




PIANO SECONDO/SOFFITTA






Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le unità pignorate sono identificate catastalmente al foglio 9 - particella 69 ed ai subalterni 20 e 15.

Al piano terra/seminterrato è presente una cucina alla quale si accede dall'esterno tramite una grande apertura sul fronte sud-est del fabbricato.

All'interno di tale locale le pareti sono in parte rivestite con mattoni faccia a vista ed in parte rifinite con intonachino, la pavimentazione è in gres porcellanato e l'altezza netta interna è pari a 2.56 m. Sulla parete di fronte all'apertura si trova un camino e lungo la parete a sinistra dell'apertura è presente una scala che conduce al piano primo.

Su tale piano primo vi è un piccolo disimpegno sul quale si affacciano la porta di ingresso principale dell'appartamento, direttamente collegata con la corte esterna, il bagno e due camere.

Il wc è completo di tutti i servizi e di doccia ed è rivestito con piastrelle ceramiche fino a 2.00 m di altezza.

Le camere sono entrambe arredate e con pavimentazione in gres porcellanato.

Tutte le stanze sono dotate di aperture per illuminazione ed areazione naturale e rispettano i requisiti illuminotecnici di cui al D.M. del 05/07/1975.

L'altezza interna degli ambienti al piano primo è in alcuni punti pari a 2.50 m ed in altri, vicino alle pareti perimetrali, pari a 3.10 m.

Nella camera più piccola vi è una scala con soletta in c.a. che conduce alla soffitta.

In quest'ultima si trova una stanza utilizzata come wc, interamente piastrellata, ed un'altra stanza, utilizzata come ulteriore camera, con pavimento in gres porcellanato.

Il solaio di tale mansarda, una soletta piena in c.a. spessa 12 cm comprensivi di pavimento, viene retto da tre pilastrini in acciaio rivestiti in legno ed agganciati alla copertura.

Le aperture in tale ambiente sono due finestre ed un lucernaio.

L'altezza massima interna al colmo è pari a 2.10 m e la minima pari a 1.10 m.

Nel bagno al piano primo si trova la caldaia che alimenta l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento a radiatori di tutti gli ambienti.

In generale l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, a parte qualche scrostamento di intonaco dovuto ad infiltrazioni vicino ad alcune finestre. Per riportarlo ad uno stato quasi pari al nuovo si ritiene siano sufficienti opere di manutenzione ordinaria, quali ripristini di intonaco e tinteggiature interne.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quanto descritto viene supportato dalla documentazione fotografica allegata *(allegato 2)*, le cui immagini sono indicate da coni ottici sulle planimetrie dei vari piani.

**3.2. INDIVIDUARE CATASTALMENTE GLI IMMOBILI, INDICANDO LA CONSISTENZA, LE COERENZE, GLI ATTUALI CONFINI, LA PROVENIENZA, LA TITOLARITÀ, NONCHÉ MENZIONANDO L'EVENTUALE ESISTENZA SU DI ESSI DI DIRITTI REALI DI TERZI (DI GODIMENTO O DI GARANZIA), OVVERO DI SERVITÙ PREDIALI O DI ALTRI VINCOLI OD ONERI**

**LOTTO 1** - Montecassiano

Riferimenti catastali: Foglio 19 - Particella 290 - Subalterno 7;

Categoria catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Classe: 2;

Consistenza: 130 mq;

Rendita: 114,14 euro;

Indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci;

Piano: PT-PS1;

Confini: il subalterno 7 al piano terra confina con il sub. 30 di proprietà della stessa , al piano interrato il sub. 7 confina con il sub. 2, deposito di altro proprietario, con il sub. 8, deposito di altra proprietà e con i sub. 19-20-21, garage appartenenti ad altri proprietari e con il sub. 22, garage e deposito di altro proprietario.

Provenienza e titolarità:

. - proprietà superficiaria fino al 19/11/1985;
proprietà per l'area fino al 19/11/1985;
ietaria per il fabbricato;
attuale proprietà per l'area.

La proprietà dell'area del è disciplinata dalla convenzione del 1983 ex art. 35 legge 865/71, allegata al progetto edilizio *(allegato 7).*

Dal sopralluogo effettuato il 13/07/2016 si è riscontrata la presenza di un locale macchina per il montacarichi, non indicato nella planimetria catastale.



Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009