



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 28/2023

*Relazione peritale
INTEGRATIVA
del 22/02/2024*

CREDITORE
DOVALUE SPA
(MANDATARIA DI ITICA SPV SRL)

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE
Giudice Dottoressa MILENA PALMISANO

CUSTODE
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO
Geometra Gianluca Rocchi
Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi



rocchi.geometra@gmail.com - pec:gianluca.rocchi1@geopec.it
telefono 0734 903448 smartphone 329 3614485

Io sottoscritto geometra Gianluca Rocchi domiciliato in Porto Sant'Elpidio, in via Cesare Battisti n°20, iscritto all'Albo dei geometri al n°644 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, in seguito alla richiesta di integrazione della perizia, richiestami in data 24/01/2024, rispondo:

Non è citata la presenza/assenza del certificato APE in relazione all'immobile staggito, informazione necessaria per determinare il prezzo a base d'asta, considerando che nella pratica edilizia di richiesta di agibilità si parla di un APE rilasciato nel 2015 con riferimento all'intero edificio e non del singolo appartamento:

Ad integrazione dell'elaborato depositato in data 06/10/2023, chiarisco che nella documentazione che mi è stata messa a disposizione dell'ufficio tecnico del comune di Montegranaro, non risulta essere presente il certificato APE riferito all'unità immobiliare pignorata, anche se nella richiesta di agibilità vengono riportati gli estremi dello stesso.

Copia dello stesso, emesso in data 03/03/2015, risulta essere allegato, nell'atto di compravendita (che allego).

Al paragrafo 4° il CTU indica genericamente la presenza di piccole difformità interne regolarizzabili con costi di sanatoria stimati in circa € 2.000, ma è necessaria una specifica delle difformità di cui trattasi:

Ad integrazione di quanto riportato nel paragrafo 4°, confermo che le difformità riguardano misure interne all'alloggio, sanabili, tramite presentazione di CILA in sanatoria e chiarisco che il costo è pari a circa € 1.100 quali diritti e circa € 900 quali compensi per la redazione di detta pratica e delle variazioni catastali necessarie.

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi



Al paragrafo 4° il CTU dà atto della richiesta del certificato di agibilità nell'anno 2015 cui pare non sia seguito riscontro; in merito è necessario specificare se l'agibilità è stata poi concessa o negata o si è perfezionata per silenzio/assenso. La valutazione va poi fatta anche con riguardo a quanto riportato nel permesso di costruire n°2014/1 del 05/05/2014 che nega il rilascio del certificato in pendenza della cessione gratuita al patrimonio comunale della "medesima viabilità" ivi richiamata;

Ad integrazione di quanto riportato nel paragrafo 4°, ribadisco quanto già scritto nell'elaborato presentato: "E' presente un RICHIESTA di certificato di agibilità, protocollata in data 11/03/2015".

Nessuna risposta da parte degli uffici pubblici competenti è presente nel fascicolo in merito a detta richiesta, motivo per il quale si ipotizza perfezionata per decorso dei termini che prevede il silenzi/assenso.

In merito a quanto riportato nel permesso n°2014/11 del 05/05/2014, circa la viabilità, potrebbe essersi verificato che la ditta intestataria del permesso abbia effettivamente realizzato dette opere, riscontrate anche sul posto, ma che il comune sia in attesa di intestarsele (*prassi comune nelle cessioni ad enti pubblici da parte di privati*).

Rispondo comunque, ribadendo che non essendoci nessuna comunicazione da parte degli uffici pubblici competenti in merito alla richiesta di agibilità, che la stessa si considera perfezionata.

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi



In ordine alla verifica sullo stato civile dell'esecutata, necessario a verificare che i beni staggiti non ricadono in comunione legale, il CTU non ha prodotto il certificato di stato civile dell'esecutata avendo presentato la richiesta presso il comune di Montegranaro anziché presso l'ultimo domicilio della esecutata in [REDACTED] come risultante dalla notofica del decreto di fissazione usienza art. 569 cpc.

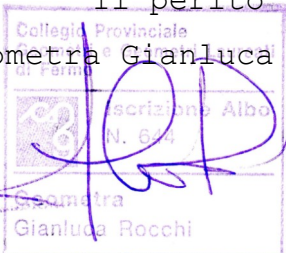
Ad integrazione di quanto richiestomi, produco certificato rilasciatomi dall'ufficio anagrafe del comune di [REDACTED], nel quale risulta che la [REDACTED] risultava essere all'epoca dell'acquisto di stato libero (riscontrabile da sua dichiarazione nell'atto di compravendita).

Nei certificati allegati alla presente, viene certificato che la stessa si è unita in matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED], per poi essersi separati in data [REDACTED] e divorziati in data [REDACTED].

Ad oggi, la stessa risulta essere di stato libero.

Porto Sant'Elpidio, lì 22/02/2024

Il perito
Geom. Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Porto Sant'Elpidio
Iscrizione Albo
N. 644
Geom. Gianluca Rocchi

tecnico incaricato: Geom. Gianluca Rocchi

