

Espropriazione immobiliare R.G. 246/2010

Creditore: Biemme Pelli + 1

Debitore: DATO OSCURATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL DELEGATO ALLA VENDITA AVV. FABIO MORA
NELL'UDIENZA DEL 22/03/2022

Il delegato alla vendita Avv. Fabio Mora, nell'udienza del 22/03/2022, rappresentava quanto segue:

.... e che nella perizia l'immobile del lotto 3 risulta regolarizzabile previo frazionamento del foglio 8 particella 345 sub 8 ma dall'ordinanza del Comune di Porto Sant'Elpidio 14/2014 risulta che l'unità immobiliare non rispetta le dimensioni minime dei locali fissate dal DM 5 luglio 1975 e pertanto chiede precisazioni in ordine all'effettiva frazionabilità della particella e relativa regolarizzazione dell'abuso; chiede al CTU di precisare la conformità catastale e urbanistica in quanto nella CTU il relativo profilo non risulta specificato.

Il sottoscritto CTU, come già descritto nella relazione depositata l'08/03/2019, e a seguito di ulteriori verifiche, significa quanto segue:

l'immobile oggetto di esecuzione, sito in porto Sant'Elpidio in Via Umbria n. 19 e distinto al Catasto Urbano al foglio 8 particella 345 subalterni 8 e 10, è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 6419**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di costruzione di laboratorio artigiano, rilasciata il 02/07/1957.

I lavori consistevano nella realizzazione al piano terra di un edificio ad uso laboratorio artigianale.

- Licenza di costruzione **N. 179**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 14/12/1965 con il n. prot. n. 11266 di protocollo, agibilità del 03/01/1968.

I lavori consistevano nella costruzione di un'abitazione al piano primo.

- Licenza di costruzione **N. 1293**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di costruzione di recinzione, rilasciata il 07/05/1968.
- Edilizia libera **N. 17628**, intestata a DATO OSCURATO, per cambio di destinazione d'uso da centrale termica a bagno al piano terra, presentata il 28/06/2011.

Alcune settimane dopo, il 14/07/2022, a seguito della richiesta di variazione di residenza del DATO OSCURATO, da Via Sardegna a via Umbria, la Polizia Municipale effettua un sopralluogo e constata la realizzazione di una nuova unità immobiliare che non rispetta però i requisiti igienico-sanitari minimi.

Viene emessa pertanto un'ordinanza (14/2014 prot. 16869) di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi che viene effettuato, seppur parzialmente, come dichiarato dagli agenti della P.M. a seguito della verifica effettuata in data 15/10/2014.

Viene archiviato anche il procedimento penale iscritto presso la procura della Repubblica di Fermo.



Dai titoli abilitativi di cui sopra, all'attualità, l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto sia il piano terra che il primo piano costituiscono una sola unità.

È regolarizzabile con una CILA per manutenzione straordinaria con opere interne - per costituire 2 unità cielo terra **solo mantenendo** le destinazioni autorizzate con licenza di costruzione n° 179 del 14/12/1965.

Non è possibile quindi effettuare il cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione in quanto non ricorrono, allo stato attuale, le condizioni minime previste dalla legge; pertanto, non occorre lasciare il posto auto/monetizzare in quanto nell'edificio vi sono due garages.

Dal punto di vista catastale è conforme in quanto già frazionato; va comunque regolarizzata con una variazione catastale (DOCFA) per modifiche interne.

Si allegano planimetrie di cui alla licenza n° 179 del 14/12/1965 con evidenziato in rosso le modifiche da apportare e le planimetrie catastali.

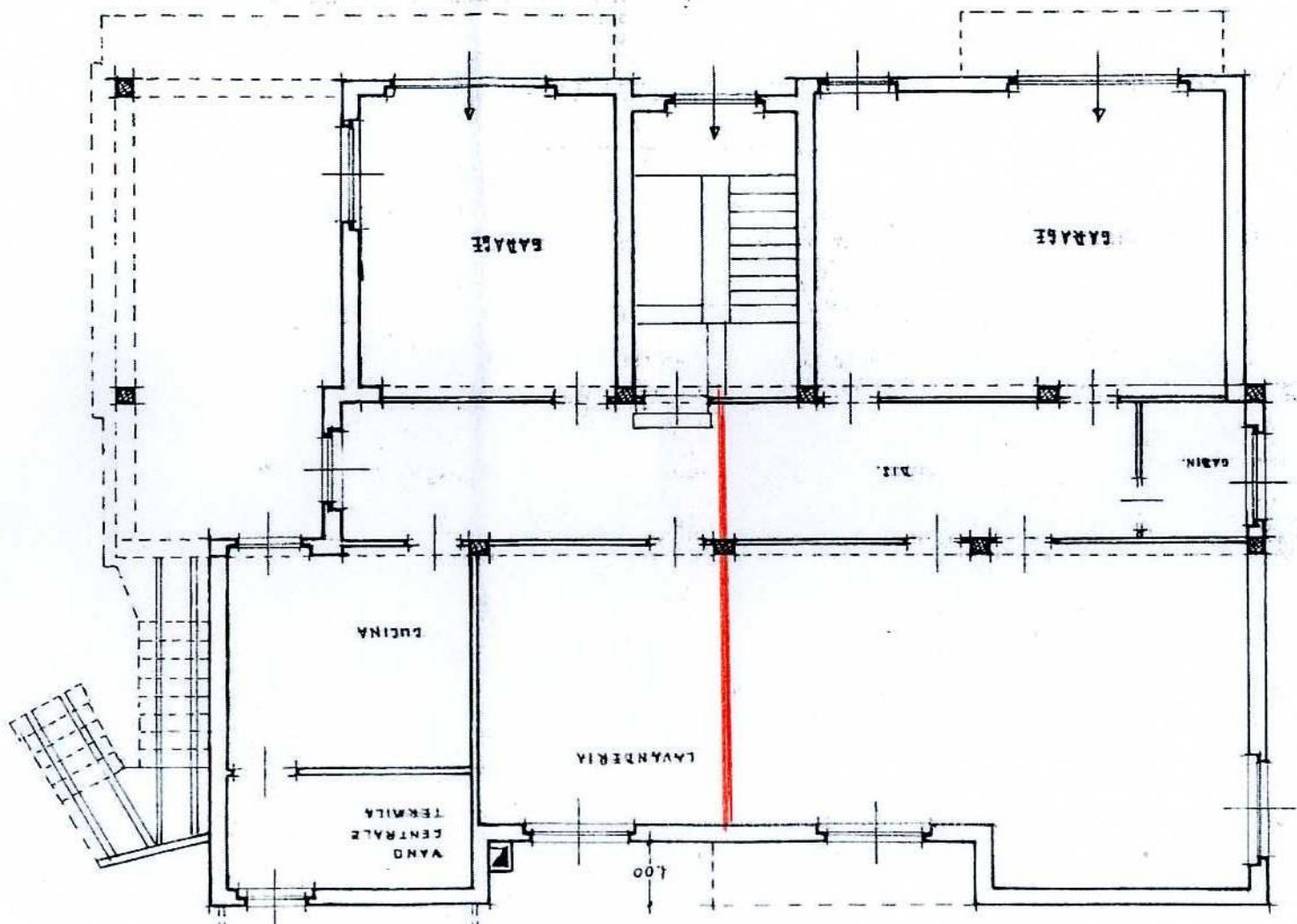
Tanto si doveva ad evasione della richiesta di integrazione.

San Benedetto del Tronto, li 13.06.2022

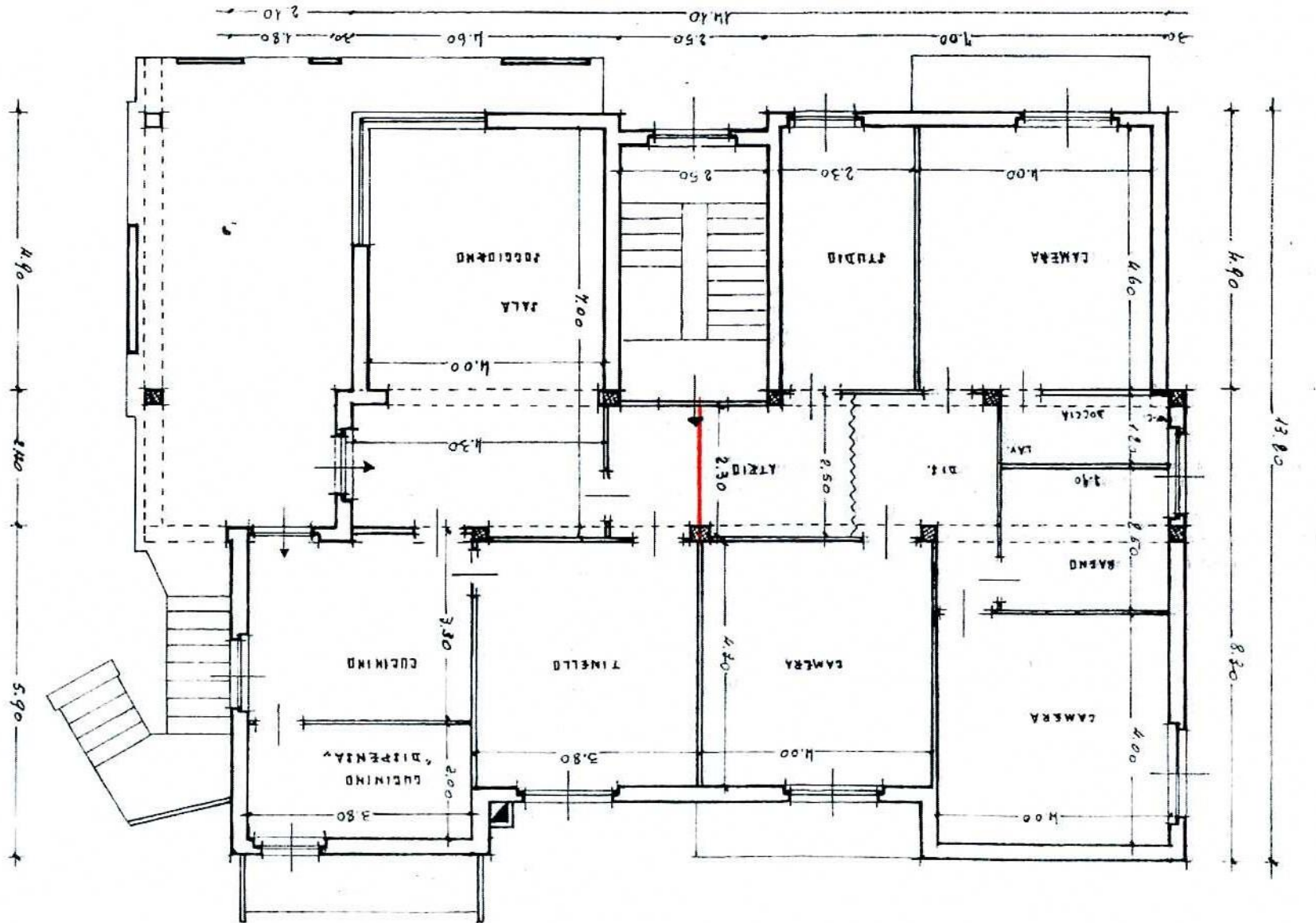
IN FEDE
Il perito estimatore
Geom Antonio Caporaletti



PIANO TERRA (LICENZA 179 DEL 14.12.1965)
— MODIFICHE DA APPORTARE



PIANO PRIMO (LICENZA 179 DEL 14.12.1965)
MODIFICHE DA APPROFONDIRE



conf. architettonica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0086799 del 20/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Umbria

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 345
Subalterno: 8

Compilata da:
Mandozzi Jury

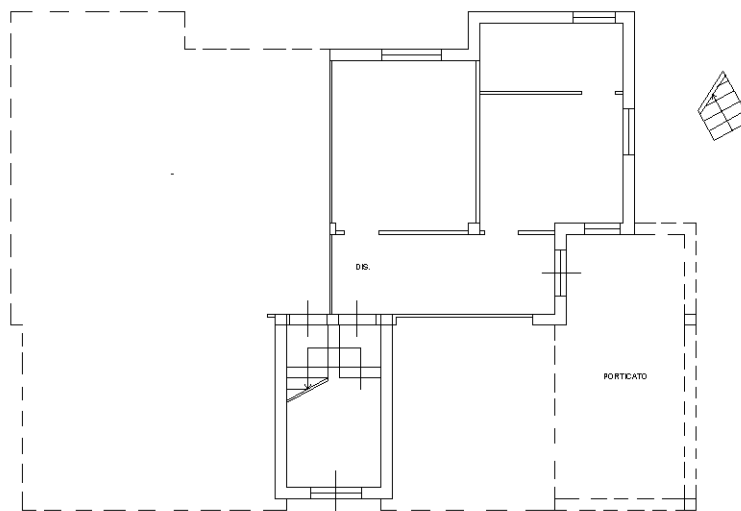
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Fermo

N. 690

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA h. 3.08

Nord →

Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2018 - n. T298843 - Richiedente: CPRNTN60L08C770D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2018 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (0921) - < Foglio: 8 - Particella: 345 - Subalterno: 8 >

Firmato DA: **DAVIDE BERTINANTONI** Inviato DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a9013884e25e2f12740191764193b3



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0086799 del 20/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Umbria

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 345
Subalterno: 10

Compilata da:
Mandozzi Jury

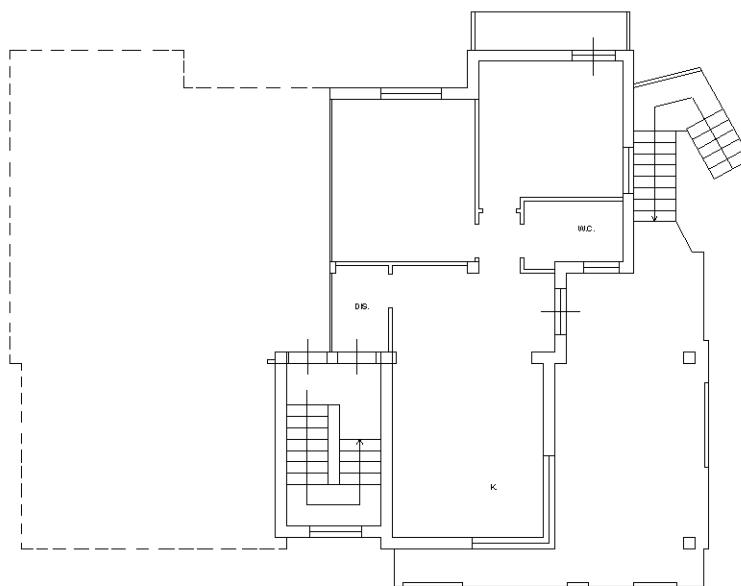
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Fermo

N. 690

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h. 3.00

Nord →

Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2018 - n. T298844 - Richiedente: CPRNTN60L08C770D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2018 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (0921) - < Foglio: 8 - Particella: 345 - Subalterno: 10 >

Firmato Da: **DAVIDE BERTINOTTI** Ingresso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a9013884e25e2f12740191764193b3

