

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

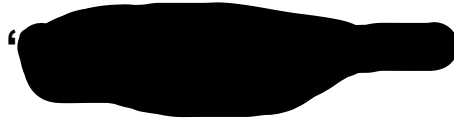
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.29/2002

Procedura promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

Contro



VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI FRUIZIONE DEL

CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.E. Dott. Milena Palmisano



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 29/2002

CREDITORE PROCEDENTE: "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO"

DEBITORE ESECUTATO: M. [REDACTED]

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 02/03/2018, ha depositato la relazione di stima in data 20/12/2018. Nella comparizione del 05/09/2023 il GE poneva al sottoscritto il seguente quesito:

"VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI FRUIZIONE DEL CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE RELATIVAMENTE AL LOTTO 1"

SVOLGIMENTO INCARICO

Descrizione degli immobili

L'edificio dove si trovano gli immobili oggetto di stima fa parte del nucleo storico di Torchiaro e non si hanno dati certi circa l'epoca della costruzione, ma dal sopralluogo si evince, per tecniche costruttive e materiali utilizzati, che lo stesso si può collocare alla metà dell'800. La costruzione è in muratura portante con mattoni a vista, con decorazioni minimali in facciata, i solai originali sono in legno e anche la copertura. Gli eventi sismici, dell'agosto 2016 e i seguenti, hanno provocato gravi danni alle strutture, tanto che si è reso necessario un intervento di messa in sicurezza a tutela della pubblica incolumità, e nello stesso intervento si sono ricostruiti parte dei solai e della copertura, con travi in legno e tavolame. Attualmente l'edificio è inagibile e in stato di abbandono, anche se le strutture dopo l'intervento di messa in sicurezza, non sono interessate da pericolo di crollo.

A) Porzione di fabbricato in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione

L'immobile ad uso abitativo è sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro in via Porta numero 18, al piano primo. Confina a ovest e nord con strada comunale a est con scala condominiale da cui è accessibile, a sud con particella 172 stesso foglio. L'ingresso è posto dalla strada comunale con porta in legno, e tramite la scala condominiale si sale al primo piano. L'alloggio è composto da un soggiorno/cucina dalla forma irregolare e misura mq 23,00 con finestra sulla facciata d'ingresso, e un'altezza di ml 2,77. Una stanza ulteriore di mq 14,85, anche questa con forma quadrangolare ma con angoli diversi, ha due aperture una sulla facciata d'ingresso e una sul vicolo, e un'altezza di ml 2,67. Misura una superficie commerciale di mq 54,00. Esiste un ulteriore stanza, ad uso ripostiglio, vicino all'ingresso posta ad un livello di 80cm sotto alla quota dell'appartamento che misura mq 3,95. Il solaio

G.E.: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

è stato, in parte, ricostruito nelle operazioni di messa in sicurezza dell'immobile e una zona, in entrambe le stanze, non è accessibile perchè il vecchio solaio è pericolante. Le porzioni di solaio rimasto denunciano un pavimento in piastrelle di cotto rettangolari, le pareti sono intonacate, le soglie in travertino e le finestre in legno con vetro singolo. Mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. Attualmente è inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016, e in stato di abbandono. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

B) Locale ad uso negozio in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.

L'immobile ad uso negozio è sito in comune di Ponzano di Fermo in frazione Torchiaro alla via Porta numero 16, al piano terra. Confina a ovest e nord con strada comunale a est con scala condominiale da cui è accessibile, a sud con particella 172 stesso foglio. E' accessibile dalla strada comunale con porta in legno senza vetrina, e ha anche un accesso dalla scala condominiale dell'edificio, oltre ad una finestra che dà sul vicolo. Consiste in una unica stanza a forma quadrangolare ma le mura non hanno angoli ortogonali, e misura internamente mq 9,70, ha un'altezza di ml 2,22 nella porzione con solaio originale e ml 2,55 nella porzione con solaio nuovo, mentre la superficie commerciale è di mq 14,50 Il locale ha le pareti intonacate, gli infissi in legno e il pavimento in cemento, mancano in tutto gli impianti sia elettrico che idrico. Attualmente è inagibile per ordinanza del sindaco in seguito agli eventi sismici del 2016, e in stato di abbandono. L'immobile è libero e di proprietà di persona fisica e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972.

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobilie

A) Porzione di fabbricato in Ponzano di Fermo via Porta 18 descritta al NCEU al foglio 13 particelle: 169/1-170/2 (graffate) piano terra e piano 1 cat. A/4 classe U vani 2,5 reddito catastale euro 63,27 -abitazione

B) Locale ad uso negozio in Ponzano di Fermo via Porta 16 descritta al NCEU al foglio 13 particelle 170/1 piano terra cat. C/1 classe U mq 11 reddito catastale euro 135,78 -negozio.

Dalla certificazione catastale eseguita alla data 09/03/2018 gli immobili risultano censiti nel seguente modo:

a. Unità immobiliari dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Ponzano di Fermo	13	169 170	1 2	A/4 U	2,5 vani		Euro 63,27
2	Ponzano di Fermo	13	170	1	C/1 U	11mq		Euro 135,78



Intestazione:

MARZIALI Silvia nata a Ponzano di Fermo il 04/04/1936

c.fisc. MRZSLV36D54G873S proprietà piena proprietà

dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/05/1988 . Voltura in atti dal 27/03/1992 Reg.: Volume 133 n. 53 del 28/12/1988 (n. 424.1/1990)

VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI FRUIZIONE DEL CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE

Una volta riesaminata la procedura, relativamente alla parte dei fabbricati, e alla luce degli esiti dell'udienza del 05/09/2023, ho proceduto con una nuova richiesta di accesso agli atti presso il comune di Ponzano di Fermo, al fine di verificare se vi fossero dei documenti o schede inerenti le operazioni post sisma 2016.

Ne è scaturito che, il comune dopo il fenomeno tellurico, ha immediatamente emanato una ordinanza sindacale, n. 24/2016 del 03/11/2016, nella quale ordina ai proprietari dell'immobile distinto al catasto urbano foglio 13 particella 170, di provvedere alla messa in sicurezza dello stesso in quanto recante pericolo all'incolumità pubblica. L'ordinanza non comprendeva l'obbligo di sgombero perché l'immobile risultava in stato di abbandono. L'ordinanza rimase inesa da parte dei proprietari e l'edificio fu messo in sicurezza dalla protezione civile, condizione in cui si trovava, nel 2019, in fase di sopralluogo per la presente procedura, e condizione in cui si trova anche alla data odierna.

La ricerca presso l'ufficio tecnico comunale ha anche portato alla luce una scheda FAST, per il rilevamento sui fabbricati per l'agibilità sintetica post-terremoto, tale scheda redatta in data 03/07/2017 dalla squadra di sopralluogo MR2693, riporta una dichiarazione degli ispettori in cui si dice che l'edificio è stato messo in sicurezza per pericolo esterno, lo identificano con particella 170 e la scheda ha esito "NON UTILIZZABILE".

In base al DL 189/2016 (decreto sisma) alla scheda FAST con esito non utilizzabile, doveva seguire una specifica ordinanza sindacale di inagibilità, che conteneva l'ordine di sgombero e inutilizzabilità dell'immobile e la richiesta, al proprietario, di far redigere a tecnico incaricato di fiducia una scheda AEDES, dove si indicava in via preliminare, e previa perizia giurata, il grado di inagibilità, B se l'inagibilità è con danno lieve e interventi contenuti per la riparazione e rafforzamento locale, oppure E, se l'inagibilità è con danno grave e interventi importanti per la riparazione e miglioramento sismico. Nel caso in questione alla scheda FAST non è seguita l'ordinanza e la scheda AEDES, quindi il procedimento di accesso al contributo si è interrotto. Ma questo comunque non ha causato la definitiva perdita del diritto di richiedere il contributo di ricostruzione.

Infatti sentito l'USR (Ufficio speciale ricostruzione) delle Marche, sentito l'ufficio tecnico comunale, si ritiene che l'edificio che comprende gli immobili staggiti distinti al foglio 13 particella 169 sub 1 e 170 sub 1-2 possano ancora accedere al contributo per la ricostruzione post-sisma 2016.

Per poter accedere al contributo è necessario effettuare le seguenti procedure:

- a) Il sindaco deve emanare una ordinanza di inagibilità e comunicare ai proprietari la necessità di incaricare un tecnico per la redazione della scheda AEDES. In



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 29/2002

- manca l'ufficio tecnico può richiedere un sopralluogo all'USR per definire il grado di danno se lieve o grave tramite scheda Aedes o altro provvedimento;
- b) Incaricare un tecnico di parte per la determinazione del livello operativo se danno lieve L0 (livello 0) o se danno grave, in questo ultimo caso L1 (livello 1)-L2-L3-L4. Ogni livello operativo ha il suo parametro di contributo dal più basso L0 al più alto L4, che moltiplicato per la superficie degli immobili danneggiati da l'entità del contributo, con eventuali maggiorazioni se l'immobile rientra in tipologie particolari di tutela, o posizione ecc.
 - c) Redazione del progetto architettonico/strutturale di riparazione e miglioramento sismico;
 - d) Esecuzione dei lavori.

(cfr. all. 1 Ordinanza 24/2016- all. 2 Scheda FAST)

CONCLUSIONI

Per quanto sopra riportato e in risposta al quesito posto dal GE il sottoscritto CTU può asserire quanto segue:

- Verificata la presenza agli atti del comune una scheda FAST, documento preliminare indispensabile per la procedura di richiesta di contributo;
- Sentito l'USR in merito alla redazione tardiva della scheda AEDES e della validità della stessa anche se redatta alla data odierna;
- Stante che è necessario l'incarico a tecnico di parte per la redazione delle fasi a)-b)-c)-d) sopra riportate, anche per determinare l'esatto importo del contributo cui poter accedere.

E' possibile usufruire del contributo per la ricostruzione post-sisma 2016 per gli immobili distinti catastalmente al foglio 13 particella 169 sub 1 e 170 sub 1-2, che in questa relazione di stima sono anche indicati come Lotto 1 e Lotto 2.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Perito estimatore

arch. Daniele Rosettani

- *Allegati*
- *1 Ordinanza 24/2016*
- *2 Scheda FAST*

Porto Sant'Elpidio, lì 03/10/2023

Il Perito estimatore
Arch. Daniele Rosettani

