

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 62/2018

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI DEL DELEGATO

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, il sottoscritto Perito estimatore Ing. Marco Rossetti, a seguito della richiesta di chiarimenti del Delegato in merito ai titoli edilizi del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, comunica in dettaglio quanto segue:

A1) *“La precisazione della data di rilascio e del protocollo della “Autorizzazione edilizia” pratica n. 360/1993 per lavori di cambio di destinazione parziale piano terra. Si evidenzia, infatti, che il relativo titolo allegato in atti è costituito da copia di Nulla Osta del Comune di Fermo pratica n. 360/1993 prot.n. 7579 riportato nella prima facciata (Doc.1) rilevandosi in perizia l'indicazione del rilascio del menzionato titolo alla data del 06.05.1993 prot.n. 3420 laddove nella documentazione estratta dall'UTC di Fermo la medesima data del 06.05.1993 ed il prot.n. 3420 appaiono riferiti alla richiesta avanzata per il cambio di destinazione de quo, risultando altresì in atti documentazione intercorsa con il Comune di Fermo successivamente a detta data per l'integrazione della medesima pratica edilizia. Sul punto si evidenzia peraltro che nell'atto di provenienza a rogito Notaio L. Varriale di Fermo in data 23.02.2011 rep.n. 75690/11275 in merito allo stesso titolo abilitativo si indica la data di rilascio del 20.07.1994”.*

RISPOSTA

Nella Perizia è stata confermata l'autorizzazione relativa alla Pratica Edilizia n. 360/1993 di Protocollo n. 3420. Alla Relazione Peritale sono stati inoltre allegati tutti i documenti facenti parte della stessa Pratica n. 360/1993.

Tra questi vi è anche il documento specifico che attesta l'autorizzazione, ma i suoi estremi non sono stati indicati nel corpo della stessa Perizia. Per cui si conferma che l'effettivo documento che funge da Nulla Osta ai lavori, di cui alla Pratica Edilizia 360/93, è quello con Protocollo 7579 del 20/07/94.

A2) *“Relativamente all'autorizzazione edilizia 359/93 del 06.05.1993 prot.n. 3418 agli atti non sembra aversi riscontro circa il rilascio del menzionato titolo edilizio, rilevato che, in base alla documentazione prodotta, gli estremi sopra indicati appaiono riferiti dal Comune di Fermo alla richiesta dei lavori de quo”.*

RISPOSTA

Come indicato in Perizia, non è stata eseguita alcuna opera relativa a questa Pratica Edilizia, ma la motivazione non è nota. Inoltre è ovviamente decaduto qualsiasi diritto a costruire l'opera

non ancora eseguita. Il sottoscritto CTU ha ritenuto comunque opportuno indicare tale Pratica Edilizia, relativa alla Corte comune, anche perché vi è il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia (03-06-1994 Verbale n. 7). Inoltre, successivamente alle varie richieste dell'UTC di ulteriori documenti integrativi (l'ultimo del 20-06-1994), il proprietario ha presentato gli allegati integrativi (l'ultimo del 13-07-1994). Successivamente a quest'ultima integrazione, in base ai documenti resi disponibili dall'UTC, non si ha evidenza di documenti di diniego all'esecuzione delle opere o di richiesta di ulteriore documentazione integrativa da parte dell'UTC.

Poiché la Pratica Edilizia non ha avuto seguito perché mai eseguita, inoltre non è relativa all'appartamento staggito, onde evitare equivoci si consiglia di citare nelle note solo la presenza della Pratica indicando quanto segue: Pratica Edilizia N. 359/93 del 06/05/1993 Prot 3418 scaduta e relativa al garage interrato nella corte comune.

A3) *“In riferimento alla concessione per esecuzione lavori edili prot.n. 3756 del 04.03.1989, dalla documentazione allegata si riscontra che detto titolo edilizio è stato rilasciato in rinnovo di precedente concessione edilizia che sembra individuarsi nella prat. 362/1977 prot.n. 1449 del 28.12.1985 (per costruzione copertura di fabbricato), titolo di cui si chiede opportuna verifica ai fini della relativa menzione in avviso di vendita per ragioni di completezza”.*

RISPOSTA

Relativamente alla realizzazione di copertura su fabbricato, si conferma che la Concessione Prot. n. 3756/1989 è da intendersi come rinnovo della Concessione 362/1977 prot.n. 1449 del 28.12.1985.

Negli allegati alla Perizia sono presenti i seguenti documenti, battuti a macchina e firmati, che lo attestano: Concessione per esecuzione dei lavori Pratica 362/1977 Prot 1449; la richiesta di rinnovo da parte del proprietario (relativa alla realizzazione della copertura) e la successiva Concessione 3756/1989 rilasciata dal Comune.

A4) *“L'eventuale ricorrenza di titolo edilizio in merito alle rilevate pensiline per la sosta delle autovetture esistenti sulla corte comune (di cui alla relazione integrativa del 03.02.2024)”.*

RISPOSTA

Come indicato nell'integrazione alla Perizia, la pensilina si trova nella Corte comune. La pensilina per le auto, praticamente suddivisa in altrettanti due pensiline, è una struttura metallica aperta in tubolari, con teli in plastica rimovibili, che risulterebbe di proprietà di altri comproprietari non eseguiti che vivono nella palazzina (informazione avuta in occasione del sopralluogo).

Poiché a seguito di accesso agli atti non è stato reso disponibile alcun titolo edilizio in merito alla pensilina, il costo di un'eventuale smontaggio è stimato in Euro 1.000,00. Notare che

risulta corretto valutare il solo smontaggio poiché la pensilina è di altro comproprietario, il quale potrebbe stoccare la struttura smontata all'interno della stessa Corte.

Di tale importo si è tenuto comunque conto nel calcolo del valore dell'immobile (Pg 10 riga 15 della Perizia): "In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite, ..., si ritiene quindi congruo utilizzare come valore ..."

Infatti sono stati decurtati in totale: $1.207,00 - 1.200,00 = 7 \text{ Euro/mq} \times 164,37 \text{ mq} = 1.150,59 \text{ Euro}$.

Inoltre:

B1) *"Nella reazione di stima si evidenzia che il bene staggito internamente è allo stato grezzo e dotato di impianti autonomi ma non completati (V. pag. 9 della perizia). Sul punto si profila l'opportunità di precisare la tipologia degli impianti presenti"*.

RISPOSTA

L'unico impianto è da considerarsi quello elettrico, poiché sono presenti dei punti luce e prese. Ma lo stato realizzativo è sommario e non a norma. L'impianto termoidraulico è ancora da realizzare, tant'è che i termosifoni sono accantonati in un locale così come i sanitari dei bagni.

Il CTU resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Con osservanza

Fermo, lì 27 Maggio 2024



Ing. Marco Rossetti