

**Fermo 29/3/2024**

oggetto: **Risposta alle Osservazione del 7/3/2024  
trasmesse con pec in data 13/3/2024**

PROCEDIMENTO R.G.E. **6/2020 riunita 88/2021**  
CREDITORE PROCEDENTE: **DOVALUE SPA (Mandataria di FINO 2 Securitisation Srl)  
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (Mandataria di MAIOR SPV S.R.L.)**  
DEBITORE ESECUTATO: **DATO OSCURATO**

### **Segnalazione del Delegato :**

“Dall’esame dell’elaborato peritale, con riferimento al Lotto UNO, alcuni aspetti non appaiono sufficientemente chiariti:

- 1) *il CTU Arch. Cicchinè, nella descrizione del manufatto, nella risposta al Quesito n.10 afferma: “particolare attenzione è da porre al confine ovest dove il muro di contenimento è realizzato in linea con il profilo del fabbricato esecutato ma con estensione della proprietà della particella catastale 439 oltre tale profilo; la proprietà confinante al di sotto del muro lato ovest , appartiene ad altra ditta... in aderenza al muro del terrapieno lato ovest sono stati realizzati di manufatti (tettoie etc) che dovranno essere verificati se dotati di titolo edilizio”. Non è chiaro lo sconfinamento nella realizzazione del manufatto, né se le menzionate “tettoie” sono state realizzate in aderenza al Lotto Uno o in aderenza alla proprietà confinante.*
- 2) *C’è indeterminatezza anche circa la presenza di amianto “presumibile” e non è dettagliato se nella stima sono stati detratti o meno i costi di smaltimento.”;*

Il sottoscritto arch. Marco Cicchinè iscritto all’Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. 65 e iscritto all’Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, quale esperto nominato dalla S.V. Ill.ma nel procedimento in epigrafe, viste le osservazioni del Delegato , sottoscrive quanto segue:

in merito alla nota 1:

*lo stato di fatto del confine ovest , è stato dichiarato dall'esecutato posizionato al filo del muro di contenimento del fabbricato oggetto dell'esecuzione , e quanto al disotto di esso appartenente ad altra ditta. Lo stato di fatto è ant 1967 e ben oltre il limite massimo (30 anni ) per una possibile dichiarazione di usucapione del confine sul fronte ovest. L'attenzione è stata sollevata perchè dalla visione della planimetria catastale, la corte del l'immobile al f14 p.IIa 439 sub 5 ,si estende oltre il profilo del muro di contenimento lato ovest.*

*In data 29/3/2024 è stato eseguita una visura documentale in presenza, presso gli uffici del catasto terreni di Ascoli Piceno , senza estrazione di copia conforme , in merito al posizionamento dell'opificio all'interno della part. 439. f.14 del comune di Monte San Pietrangeli .*

*La verifica è stata eseguita su mappale n.54946/87 (busta 41) proprietà DATO OSCURATO p.IIa 439 e mappale 17075/1987 (busta 674), riferito alla p.IIa 465 del confinante ovest, da cui risulta che il fabbricato proprietà DATO OSCURATO è correttamente posizionato all'interno della particella 439(come da planimetria catastale) e dista circa 440cm dal confine particellare ovest (salvo tolleranze di misurazione ammissibili), pertanto la porzione di terreno al di sotto del muro di confine dichiarato dall'esecutato, appartiene alla ditta in atti DATO OSCURATO .*



*Le tettoie site al di sotto del muro del fabbricato f14 p.lla 439 sub 5 , nella porzione di terreno di proprietà dell'esecutato ( salvo diritto di rivalsa per usucapione del confinante), sono in uso e presumibilmente realizzate dalla proprietà confinante.*

in merito alla nota 2 il CTU in perizia scrive :

*"..... Alla sottoscrizione della perizia **non è stato possibile verificare lo stato di usura della copertura** realizzata con onduline in fibra e della contro-soffittatura all'intradosso della copertura , **probabilmente** costituiti da materiali contenenti fibre di amianto.*

*I costi della possibile rimozione della copertura rigida e dell'eventuale contro-soffitto in cuscino ignifugo contenete amianto , possono essere stimati in .....*

*la stima dei costi per la possibile rimozione delle lastre di copertura , riportati in perizia, **NON** sono stati detratti del valore dell'immobile ( come si evince dalla stessa perizia ) in quanto allo stato del sopralluogo , per quanto di competenza, è stata solo **ipotizzata la presenza di amianto e** dichiarata l'impossibilità di verifica dello stato di usura.*

*La verifica di presenza di amianto nei pannelli di copertura è di competenza specifica di un **tecnico qualificato in amianto** ( figura professionale che esula dall'iscrizione all'ordine degli architetti o ingegneri e dall'incarico affidatomi), al quale deve essere demandato il compito **della perizia di valutazione amianto e stato di usura** , dalla quale poi è possibile definire il corretto processo tecnico-economico da adottare, se di conservazione o rimozione o incapsulamento etc. .*

*I costi ipotizzati in perizia , hanno solo un valore informativo circa un possibile intervento di rimozione dei pannelli di copertura (salvo ulteriori costi dichiarati dal tecnico competente in amianto) , informazione dovuta al fine di dare al probabile acquirente , una indicazione dei possibili costi a cui andrebbe incontro, se la copertura venisse dichiarata dal tecnico competente in amianto, pannelli rigidi in cemento-amianto con stato di avanzata usura , da richiedere un giudizio finale di **rimozione**.*

Ritenendo di aver risposto compiutamente resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

arch Marco Cicchinè

