



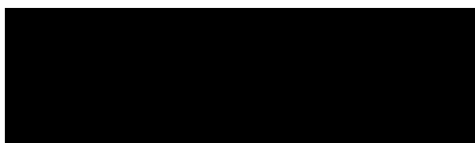
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°154/2012

CREDITORE



DEBITORE



GIUDICE

Giudice Dottoressa PALMISANO MILENA

TECNICO INCARICATO

Geometra Gianluca Rocchi

Via Cesare Battisti n°20, 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

gianlucarocchi.geo@icloud.com – pec: gianluca.rocchi1@geopec.it

smartphone 329 3614485

tecnico incaricato: Geometra Gianluca Rocchi



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 all'incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione Dottoressa Milena Palmisano in data 18/07/2024, rispondo ai quesiti di cui al provvedimento del 02/06/2023 e più precisamente:

rilevato che il Delegato, con ricorso ex art. 591 ter depositato il 23.11.2022, ha evidenziato che nell'elaborato peritale l'Esperto ha menzionato due pratiche di condono (n. 813 e n. 814 del 1996), senza quantificare i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e senza specificare la sanabilità delle opere ovvero, in difetto, i costi per il ripristino dello status quo ante;

rilevato, inoltre, che l'Esperto nella perizia non ha fatto menzione della domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità, essendo stato rilasciato dal Comune di Monte Urano il nulla osta n. 143 del 29.9.1979 (ampliamento edificio ad uso laboratorio), rispetto alla quale era stato comunicato l'invito ad integrare la pratica edilizia.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguite tutte le operazioni necessarie, riepilogo quanto segue:

l'immobile oggetto di pignoramento è un' ABITAZIONE, porzione immobiliare di un edificio sito in comune di Monte Urano in via Dante Alighieri n°29, distinta al catasto fabbricati al foglio 4 particella 207 sub 17.

Nell'elaborato del geometra Matteo Piattelli, redatto in data 15/06/2021, lo stesso menziona due pratiche di condono, nello specifico la n°813/1986 e la n°814/1986.

Nella stessa perizia, non viene indicato l'invito da parte del comune di Monte Urano ad integrare la domanda di abitabilità e/o agibilità presentata.

In merito a quanto richiestomi, rispondo che:

- la domanda n°813/1986, essendo stata fatta su un modello 47/85-C, quindi per una tipologia di abuso 7, riguarda il condono di opere di manutenzione straordinaria. Visto che la pratica è del 1986 e che sulla stessa non è menzionata la specifica unità immobiliare abitativa (*potrebbe riguardare anche altre abitazioni del fabbricato*), oggi definirla avrebbe procedure complesse (*considerando le diverse proprietà presenti nell'edificio*) con lunghi tempi e costi complessivi importanti; motivo per il quale **il sottoscritto reputa più semplice ed**



economico, utilizzare la normativa vigente che permette di sanare queste lievi difformità, tramite una pratica di sanatoria esclusiva per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (per modifiche interne), con un costo complessivo di sanzioni e compenso professionale, pari a € 2.000.

- la domanda n°814/1986, essendo invece un modello 47/85-R tipo D, riferito quindi a tipologia "non residenziale" **non riguarda l'abitazione oggetto di perizia**, ma altre porzioni dell'edificio, in cui è presente l'unità abitativa pignorata.
- sul fatto che il CTU geometra Matteo Piattelli non abbia menzionato la richiesta di integrazione fatta dal comune di Monte Urano per la domanda di abitabilità e/o agibilità a seguito del nulla osta n°143 del 29/09/1979, è perché **l'abitazione pignorata è stata costruita con Licenza di Costruzione del 27/09/1961 e che per la stessa è stata già rilasciata l'agibilità in data 18/07/1968**, mentre il nulla osta n°143/79 riguarda l'ampliamento dell'edificio ad uso laboratorio, così come la successiva richiesta di agibilità del 19/12/1984.

Allego copie dei modelli di condono dai quali è possibile riscontrare le tipologie di abusi, oltre all'agibilità del 1968.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio, lì 17/09/2024

Il perito
Geometra Gianluca Rocchi



Collegio Provinciale
di Fermo
Descrizione Albo
N. 62
Geometra
Gianluca Rocchi

