

TRIBUNALE DI FERMO

R.G. N. 149 / 2012 Es. Imm.

G.E. Dott.ssa PALMISANO MILENA

Creditore: **ABBRUZZETTI PARIDE**

Debitore: [REDACTED]

OGGETTO: **NOTA PERITALE INTEGRATIVA**

Nella richiesta del G.E. del 24 /05 / 2023, a seguito della relazione depositata dal Delegato il 19/05/2023, è stato formulato un ulteriore quesito, una nota peritale ad integrazione di quelli già posti nel Decreto d'Udienza del 19/02/2021 e indennità occupazione richiesta nel 19/10/2021, svolti poi nella ctu del 22/04/2022. Con questa nota integrativa viene richiesta la verifica della regolarizzazione dell'unità immobiliare 'non conforme'. Nello specifico della richiesta all'esperto: 'accerti e verifichi quanto evidenziato e ravvisato dal Delegato'.

A seguito dell'Atto di disposizione al Ctu pervenuto il 25/05/2023, il sottoscritto si attivava immediatamente per evadere l'incarico conferito: Studiando ciò che era sta depositato nella relazione peritale, la situazione attuale ed richiedere una conferma da parte del responsabile dello Sportello Unico Edilizia-Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Veniva elaborata una richiesta di informazione all'Ufficio Urbanistica, tramite il modulo online '*scrivi al comune*' (richiesta info ed appuntamento), Domanda n. 4680879 protocollata il 06/06/2023 con il n. 2023/29482 (ricevuta n. ced_scrivici_725). In questa istanza è stata spiegata la situazione *in atto* dell'unità immobiliare (F. 25 M 153 Sub. 20), che corrisponde con la *residenza* dell'esecutato (dal 16/01/2012, prat. n. 26/2012 Ufficio di Anagrafe) e con la destinazione abitativa *catastale* (categ. A / 2°); ed è quindi stata richiesta la possibilità di regolarizzazione a livello urbanistico.

A seguito di detta richiesta veniva fissato tramite la mail del 15/06/2023 un appuntamento con il Geom. Olivieri per il giorno 27/06/2023 alle ore 10:00.

Dopo controlli e verifiche, effettuate anche al momento, l'immobile ricade in zona ZTC Tessuto



prevalentemente terziario – commerciale (ZTC)¹; il geom. L. Olivieri afferma che l'Uso del territorio Residenziale, Abitazioni U1/1, non risulta tra quelli previsti dall'art. 40, Tessuto terziario – commerciale (ZTC), delle attuali Norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale. Verificata dal tecnico comunale anche l'ultima variante del P.r.g. che non modifica l'articolo sopra citato. Il geom. Olivieri conclude asserendo che nonostante le previsioni di piano possano essere state diverse al momento della concessione edilizia, non è possibile regolarizzare² la 'non-conformità', come abitazione.

Conclusioni

Così come prospettata verbalmente dal sottoscritto al Delegato alla vendita l'unica soluzione per regolarizzare la non conformità rimane quella di variare catastalmente e riportare alla destinazione 'originaria' di ufficio, quella precedente alla *Variazione della Destinazione* del 10/06/2020 (Pratica n. AP0032970 in atti dal 11/06/2020 UFFICIO / ABITAZIONE -n. 16036.1/2020). Si può concludere consigliando la vendita come Ufficio / Studio con i potenziali cambi di destinazione consentiti dagli *Usi Previsti*³ dal già riportato articolo delle Nta.

Monte Giberto li 12 luglio 2023

In Fede Arch. Angelo Paletti



PALETTI ANGELO
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV. FERMO
architetto
12.07.2023
18:43:52
GMT+00:00

¹ Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali e con ricorrenti tipologie produttive.

² Cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

³ Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio; U4/2; Commercio complementare; U4/3 Centro commerciale; U4/4 Commercio all'ingrosso; U4/5 Pubblici esercizi; U4/6 Uffici e studi professionali; U4/7 Complessi terziario direzionali; U4/8 Magazzini; U4/9 Artigianato di servizio; U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura; U5/2 Esposizioni; U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose; U5/6 Attrezzature per il verde; U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali; U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

