

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**INTEGRAZIONE**

**ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**richiesti con Atto del 30/08/2023**

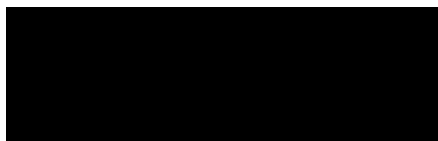
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 204/2011 R.G.E.**

**Promossa da:**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

**Contro:**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

DOTT. SSA MILENA PALMISANO



## INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini con provvedimento in data 27/04/2021 (accettato il 30/04/2021) nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974,, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 204/2011 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 27/04/2021.

In data 30/08/2023 il G.E. Dott.ssa Milena Palmisano, a seguito della relazione periodica del Delegato Dott. Catini Monica del 10/08/23, emetteva, in data 30/08/2023, atto di disposizioni al CTU ed al professionista delegato.

**Questo elaborato ha come oggetto le disposizioni contenute in tale atto, come integrazione della relazione precedentemente depositata dal CTU, si allegano i relativi documenti allegati alla perizia depositata.**

## INTEGRAZIONE ALLA CTU

La procedura d'esecuzione immobiliare in epigrafe si riferisce all'immobile posto al piano secondo dell'immobile sito in via Angelelli n. 3, nel Comune di Montegiorgio, i cui identificativi Catastali sono:

immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegiorgio, al foglio 31, particella 274, sub 3, cat. A/2, Cl.3, Consistenza 7 vani, rendita 263,91€, P2.

I titoli abilitativi urbanistici ed edili che il sottoscritto CTU ha visionato, presso il Comune di Montegiorgio, tramite procedura di accesso agli atti, messi a disposizione dal personale di detto ufficio, dopo ricerca in archivio effettuata dallo stesso personale, sono quelli riportati nella relazione, depositata, dove sono presenti:

- le relative **Licenza a Costruire** n. 4299 del 18/08/1968,
- la **Variante**, ossia licenza a costruire n. 478 del 11/02/1969,
- le varie domande per **l'abitabilità del fabbricato e concessioni d'abitabilità riportano la data del 1970**; queste **sono evidentemente riferite alla licenza del 1969** (vedi allegato); infatti sono cronologicamente conseguenti alle licenze edilizie citate.



Nello specifico **le abitabilità** e le relative domande di abitabilità citate in relazione, **sono relative al progetto dell'edificio in allegato alle domande di concessioni edilizie del 1968 e variante del 1969, ossia alle Concessioni n. 4299 e n. 478**; queste quindi si riferiscono alla configurazione dell'edificio **con appartamenti al piano terra, la piano primo e sottotetto** (vedi progetto in allegato), a fine costruzione dell'edificio sono state formulate le relative domande di abitabilità, che riportano tutte come data il 1970, di cui sopra.

Quindi **tali abitabilità**, dato che riportano la data del 1970, **non si possono riferire allo stato attuale dell'edificio, ossia alla configurazione dell'edificio dopo il condono del 1990.** Se ne conclude che, per quanto concerne la documentazione messa a disposizione al sottoscritto CTU, **NON sia presente l'abitabilità**, né la domanda di abitabilità, **riferita allo stato condonato nel 1990.**

- Successivamente, nell'anno 1990 l'immobile in oggetto è stato condonato, tramite la seguente pratica edilizia: **Sanatoria di Opere Edilizie n. 63**, prot. N. 1257/86 del 10/02/1990.

## ABITABILITÀ

**La sanatoria n. 63 (condono) riguarda l'immobile oggetto del procedimento** dell'esecuzione immobiliare 204/20011, ossia l'appartamento al piano secondo e ne **costituisce il suo titolo edilizio abilitativo.**

Il sottoscritto ribadisce che le abitabilità citate, riportano la date del 1970, **sono quindi riferite alla configurazione dell'edificio nell'anno 1969**, quindi NON sono "strettamente" riferite alla configurazione dell'edificio a seguito del condono (vedi elaborato grafico allegato, relativo alle concessioni n. 4299 e n. 478 del 1969).

Lo scrivente ribadisce ed evidenzia che il secondo livello era comunque già presente nell'edificio, come sottotetto, prima del condono, questo si può appurare dagli elaborati grafici relativi alla prima licenza edilizia del 1968 ed alla variante del 1969.

La sanatoria del 1990 riguarda la trasformazione del sottotetto in civile abitazione al livello secondo, condonata con la sanatoria (la citata n. 63 del 10/02/1990).

Purtroppo, a tale sanatoria, **NON è seguita la domanda di abitabilità dell'immobile, come era in uso fare o prassi, dai tecnici dell'epoca, nel caso di pratiche edilizie in sanatoria, riguardanti edifici precedentemente provvisti di abitabilità.**

Questo significa che (se non si tiene conto della prassi in uso nei tecnici, durante il periodo in cui è stata presentata ed approvata la sanatoria del 1990) **l'immobile in oggetto non è provvisto di abitabilità.**



Il sottoscritto CTU, per scrupolo, ha invito PEC con la richiesta e seguenti solleciti, all'ufficio Urbanistica del Comune di Montegiorgio nelle seguenti date: 04/09/2023, 14/09/2023 e 20/09/2023, per verificare se vi fosse o meno, nell'archivio dell'ufficio urbanistica di detto Comune, la concessione di abitabilità oppure la una domanda di abitabilità, riferita all'immobile oggetto del procedimento, ossia con data posteriore al 1990, ovvero posteriore al condono di cui sopra, ma a tutt'oggi non ha ricevuto risposta.

### **DIFFORMITÀ WC**

**Sussiste una difformità** tra lo stato attuale e quello approvato nel 1969, ossia nel progetto depositato negli uffici Comunali del 1969, è presente un secondo piccolo locale wc che non è stato realizzato, si fa notare che tale locale wc NON è presente nella piantina catastale attuale.

**Queste difformità sono sanabili** tramite **SCIA in Sanatoria** del costo di circa 4.000,00€ compresi di oneri e tramite **presentazione di domanda per abitabilità** del costo di circa 1.000,00€ per un **totale di circa 5.000,00€**.

### **CONFINI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE**

**I confini relativi all'immobile in oggetto sono i seguenti:**

vano scala, prospetto EST dà su via Angelelli, prospetto Sud, oltre la corte, dà su proprietà  
[REDACTED] prospetto Nord ed Ovest, oltre la corte, dà vs via Orsini



### Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></li><li>➤ <i>Allegato visure Catastali ed ipotecarie</i></li><li>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare</i></li><li>➤ <i>Visure</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Ispezioni Ipotecarie</i></li><li>➤ <i>Allegato Check List</i></li><li>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i></li><li>➤ <i>Allegato Asseverazione e Relazione Tecnica- lavori messa in sicurezza momentanea a firma Ing. Iandiorio</i></li><li>➤ <i>Condoni elaborati grafici condono</i></li><li>➤ <i>Variante in sanatoria</i></li><li>➤ <i>PEC-asseverazione e comunicaz sindaco Montegiorgio</i></li></ul>
--	---

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 27/08/2022</b></p>	<p>Il Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p> <p></p> <p></p>
---	---

