

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

NOTA INTEGRATIVA N. 4 ALLA
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare
N° 193/2015 R.G.E.

Promossa da



Contro



TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°193/2015 promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: Integrazione richiesta in data 09/12/2025 alla relazione tecnica del CTU

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano in data 09/12/2025 chiede all'Esperto chiarimenti circa:

1) *se attualmente per le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 24 con la particella 1003 sub 22 (Lotto 2) e con la particella 1003 sub 23 (Lotto 3), considerati i relativi abusi rilevati, vi sia o meno abitabilità/agibilità*; si precisa che esiste autorizzazione di abitabilità prot. n. 15164 del 18/03/1983 per l'intera unità immobiliare, autorizzata con Concessione Edilizia n.1485 del 31/07/1982, prima che l'unità immobiliare fosse frazionata in due. Il successivo frazionamento in due unità abitative site al piano terzo dell'immobile e identificate al foglio 2 con la particella 1003 sub 22 e sub 23, è stato realizzato senza alcuna concessione urbanistica ed è quindi privo di agibilità.

2) *se all'esito della sanatoria del frazionamento da cui sono derivate le porzioni abitative di cui al lotto 2 e di cui al lotto 3 ed a seguito del ripristino dello stato dei luoghi prospettato per gli aumenti di volume abusivi nelle stesse accertati, sussista per i futuri acquirenti la necessità di avanzare richiesta di abitabilità/agibilità dei suddetti beni, quantificando altresì gli eventuali costi ad essa relativa*; Come già relazionato al punto 4d della relazione è necessario sanare la situazione di fatto delle due unità immobiliari con il ripristino dello stato dei luoghi con la presentazione di una cila in sanatoria e di conseguenza sarà



necessario presentare una nuova agibilità per le due unità. Per tutto ciò è già stato quantificato un costo di € 8500,00 ogni unità.

3) Per ciascun lotto (Lotto n.1 - Lotto n.2 – Lotto n.3) se vi sia o meno conformità tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale, tenendo conto per le due unità abitative pignorate (Lotto n.2 – Lotto n.3) degli abusi nelle stesse rilevati. Per il Lotto n.1 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Per i Lotti n.2 e n.3 la planimetria catastale è conforme allo stato autorizzato. Dato che si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi per gli abusi rilevati, non si è ritenuto opportuno effettuare una variazione catastale (la quale comporta dei costi aggiuntivi pari ad € 250,00 + € 70,00 per diritti catastali ogni unità immobiliare) per riportare gli abusi commessi dato che poi la stessa planimetria catastale dovrà essere nuovamente modificata una volta ripristinato lo stato dei luoghi.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo lì 29/12/2025

