

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 08/2018

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI DEL DELEGATO

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto Perito estimatore Ing. Marco Rossetti, a seguito del Rapporto depositato dal Delegato il 26-02-2025 e di provvedimento del 22/04/2025, risponde alla richiesta di chiarimenti.

Preso visione della sopra citata relazione del Delegato si rappresenta quanto segue.

I – Relativamente al Lotto 1 risultano i seguenti titoli edilizi:

Per l'unità immobiliare di cui al Lotto 1 risultano i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

- Concessione edilizia n. 416 pratica n. 5692 prot.n. 8236 del 26.07.1978 (per lavori di nuova costruzione di civile abitazione; titolo riferito solamente a Compensorio V2 - Lotto 4 - Palazzina C);
- Concessione edilizia n. 846 pratica n. 5692 prot.n. 8950 del 26.03.1980 (voltura della concessione edilizia n. 416 del 26.07.1978);
- Concessione edilizia n. 879 pratica n. 5692 prot.n. 9703 del 23.04. 1980 (a variare concessione n. 416 del 26.07.1978);
- Concessione edilizia n. 1012 prot.n. 6104 del 06.11.1980 (a variare concessione n. 879 del 23.04.1980, per formazione di scale esterne e cavedio interno);
- Concessione edilizia n. 788 prot.n. del 23.10.1979 (per lavori di costruzione di un recinto);
- Permesso di costruire - DIA n. 1192 presentata il 22/11/2007 prot. n. 27649 (per lavori di manutenzione straordinaria palazzina C);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1712 del 26.09.2002 (per ampliamento piano sottotetto ad uso civile abitazione, aumento altezza piano sottotetto nella porzione autorizzata, cambio di destinazione piano sottotetto da soffitta a civile abitazione - Domanda di sanatoria n. progressivo 0325545407 prot.n. 16273/1986 del 30.09.1986 posizione n. 2342);

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta agibilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 27.08.1982 prot.n. 9231 (in riferimento alla concessione edilizia n. 416 del 26.07.1978).

Le difformità riscontrate sul Lotto 1 sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.



II – Relativamente al Lotto 2 risultano i seguenti titoli edilizi:

Per l'unità immobiliare di cui al Lotto 2 risultano i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Porto Sant'Elpidio:

- Concessione edilizia n. 414 del 26.07.1978, pratica n. 5689 prot.n. 8234 (per lavori di nuova costruzione di civile abitazione, titolo riferito solamente a Comprensorio V2 - Lotto 2 - Palazzina B);
- Concessione edilizia n. 848 pratica 5689 prot.n. 8952 del 26.03.1980 (voltura della concessione edilizia n. 414 del 26.07.1978);
- Concessione edile n. 877 pratica n. 5689 prot.n. 9705 del 23.04.1980 (a variare concessione n. 414 - variante al piano interrato);
- Concessione edilizia n. 1043 prot.n. 9924 del 22.12. 1980 (a variare concessione n. 848 - modifica edificio);
- Denuncia inizio attività presentata in data 29.11.2007 (per lavori di manutenzione ordinaria per la sostituzione delle grondaie e riparazione e delle facciate e delle parti di calcestruzzo ammalorate);
- Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) n. 1527 del 23.02.2002 (per lavori di opere di ampliamento ai piani terra e primo, ampliamento balconi e terrazzi, cambio destinazione porzione piano terra da autorimessa a civile abitazione, modifiche ai prospetti e modifiche interne, titolo riferito solamente a Palazzina B Posizione 1728 Mod 47/85 - B - B - A Numero Progressivo 0608904804, data di integrazione 25-01-2002 Prot. 2459).

Si precisa che per il garage non si è avuto riscontro di agibilità negli atti resi disponibili dall'Ufficio Urbanistica.

III – Relativamente all'agibilità dei lotti

A chiarimento delle risposte rappresentate con relazione tecnica del 21.06.2024 Punto 1h) e Punto 4) si precisa quanto segue.

Lotto 1

Relativamente al Lotto 1 il piano primo non ha subito modifiche mentre il sottotetto ha cambiato destinazione con concessione edilizia in sanatoria n.1712 rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 26.09.2002

In considerazione del suddetto titolo edilizio e delle difformità riscontrate da regolarizzare per il Lotto 1

si ritiene comunque opportuno che venga presentata richiesta di rinnovo di abitabilità/agibilità. In tal caso, qualora necessario, sarà lo stesso aggiudicatario a farsi carico dei relativi costi e oneri.

Sulla premessa che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione e che i costi e oneri totali sono quantificabili solo all'esito della presentazione di dette pratiche, è stata operata la decurtazione dell'importo di Euro 400,00 dalla stima del bene, decurtazione da intendersi relativa al costo della mera presentazione della richiesta di rinnovo di agibilità, restando esclusi, e quindi a carico dell'aggiudicatario, i costi del tecnico abilitato, ulteriori oneri,



ulteriori costi tra cui quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni ai requisiti richiesti dal Comune. Si conferma il valore del Lotto 1 in Euro 75.300,00.

Lotto 2

Relativamente al Lotto 2, per il quale non sussistono difformità edilizie e catastali, non si è avuto riscontro di agibilità negli atti resi disponibili dell'Ufficio Urbanistica.

Sulla premessa che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione e che i costi e oneri totali sono quantificabili solo all'esito della presentazione di dette pratiche, è stata operata la decurtazione dell'importo di Euro 400,00 dalla stima del bene, decurtazione da intendersi relativa al costo per la mera presentazione della richiesta di agibilità, restando esclusi, e quindi a carico dell'aggiudicatario, i costi del tecnico abilitato, ulteriori oneri, ulteriori costi tra cui quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni ai requisiti richiesti dal Comune. Si conferma il valore del Lotto 2 in Euro 7.700,00.

IV-Impiantistica Lotto 2

Per il garage di cui al Lotto 2 non si è avuta evidenza di impianti all'intero del locale.

V- Carenza di aggiornamento delle planimetrie generali del complesso residenziale

Relativamente all'immobile attualmente censito al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 26 con la particella 882 sub 95 risulta elaborato planimetrico generale della particella 882 presentato in data 05.09.2017 Prot. AP0061216 nella cui parte grafica la suddetta porzione immobiliare è ancora identificata con la particella 882 subalterni 83 e 84, non escludendo l'eventualità che gli altri subalterni ivi indicati possano essere anch'essi nel frattempo mutati.

Relativamente al garage distinto al Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio al Foglio 26 con la particella 881 sub 4 risulta l'elaborato planimetrico della particella 881 presentato il 17.10.1984 in cui è riportata la suddetta unità immobiliare, non escludendo l'eventualità che gli altri subalterni ivi indicati possano essere nel frattempo mutati.

Sia per il Lotto 1 sia per il Lotto 2 si evidenzia che la parte comune significativa è la corte interna al complesso residenziale distinta con la particella 664 del Foglio 26 di Porto Sant'Elpidio.

Il CTU resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Con osservanza

Fermo, lì 11-05-2025



Ing. Marco Rossetti

