

Studio Tecnico Ing. Aldo Del Zozzo

Via Giacomo Leopardi n° 22, 63824 ALTIDONA (FM)
Tel. mob. : 335 8259960 - P.I.: 00717730444 – C.F.: DLZLDA50L07A233E
Indirizzo posta elettr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com
Posta Elettr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

G.E.
Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: TRIBUNALE DI FERMO - E.I. n. 103/2020
Comunicazione del 04 Febbraio 2025

Il sottoscritto Ing. Aldo Del Zozzo, in qualità di Ctu, nel procedimento in oggetto, in risposta alla comunicazione del 04 Febbraio 2025 nella quale in premessa si fa riferimento alla relazione depositata il 03/02/2025 dal Delegato alla vendita rileva che:

-Quanto segnalato dal Delegato e riportato tra virgolette è quanto esposto nella Relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, confortato da rilievi metrici successivi al sopralluogo insieme al custode nel quale sono emerse le difformità descritte per l'unità a piano terra, in via Martiri di Belfiore n. 2, foglio 25, partic. N.83 sub 11, categoria C6, cl 1, sup cat mq 36, Rendita € 46,48.

-La regolarizzazione delle difformità è possibile come detto in perizia: scia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio in garage e contestuale frazionamento relativo al ripostiglio; oppure demolizione del divisorio elevato per realizzarlo per avere uno stato conforme al catastale.

- I relativi costi sono stati evidenziati in perizia in complessivi € 5.000,00 e sottratti al valore di stima (vedi parte finale cap. 7 e cap. 8 conclusioni).

Detto ciò, interpellata la Dott.ssa Ambra Fenni, delegata alla vendita, per capire quali fossero i dubbi o eventuali aspetti da chiarire si è effettuata la visura catastale per soggetto (██████████) relativa alla proprietà al piano 1° (confinante) che si allega e si è avuta copia dell'atto di Compravendita di detto appartamento da parte del Geom. ██████████ (consulente della venditrice ██████████ ██████████, sorella di ██████████ ██████████, venditrice degli immobili oggetto di esecuzione agli esecutati ██████████ e ██████████ ██████████).

Dalla visura e dall'Atto di compravendita emerge chiaramente che il proprietario dell'appartamento al Primo Piano non ha diritti di possesso sul ripostiglio che "catastalmente" risulta ancora inglobato nel garage a piano terra di proprietà degli esecutati. L'Atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione da parte degli esecutati è datato 18/08/2002 redatto dal Notaio Dott. ██████████ ed è allegato alla perizia.



L'Atto di compravendita dell'Appartamento al piano primo è datato 12/01/2012, redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] e viene allegato alla presente.

Quindi anche se i proprietari dell'appartamento al piano primo avessero avuto un possesso illegittimo del ripostiglio, che risulta essere di proprietà degli esecutati; dal 2012 ad oggi non possono rivendicare la proprietà per usucapione.

Si conferma pertanto quanto detto in perizia riguardo la regolarizzazione della difformità tra risultanze catastali, risultanze agli Atti del Comune e stato di fatto del garage a piano terra.

L'Aggiudicatario dovrà decidere se ripristinare lo stato di fatto conforme alla piantina catastale dando incarico ad un tecnico perché inoltri una scia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a garage e l'apertura della porta verso il vano scala a piano terra.

In alternativa se intende lasciare lo stato di fatto così come risulta dovrà incaricare il tecnico per una scia in sanatoria che preveda un frazionamento con creazione di un "sub" per il ripostiglio, l'apertura della porta e contestualmente anche una scia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio in "garage" ed in "ripostiglio" per le rispettive porzioni così come risultanti nello stato di fatto, procedere poi al conseguente aggiornamento catastale.

Nel rileggere la perizia sono stati riscontrati due errori poco significativi (uno nella prima pagina: "vani 8" nella descrizione del garage; ed uno nella seconda pagina nella descrizione dell'appartamento: "Soffitto" anziché "soggiorno") che sono stati corretti, quindi si allegano anche le due prime pagine della perizia con le correzioni indicate.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, saluta distintamente

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo

ALTIDONA, Li 09/02/2025

Allegati:

- Pagina 1 e 2 della perizia "corretta" versione chiaro e versione oscurata;
- Copia visura catastale per soggetto ([REDACTED]) appartamento piano primo, Via Martiri di Belfiore 2 Casette d'Ete, Frazione di Sant'Elpidio a Mare.
- Copia atto di compravendita del suddetto appartamento.



Studio Tecnico Ing. Aldo Del Zozzo

Via Giacomo Leopardi n° 22, 63824 ALTIDONA (FM)

Tel. mob. : 335 8259960 - P.I.: 00717730444 – C.F.: DLZLDA50L07A233E

Indirizzo posta elettr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com

Posta Elettr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO E.I. n. 103/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA: **DOVALUE SPA** (Mandat. di PRISMA SPV S.R.L.).

DEBITORE: **XXXXXXX E XXXXXXXX.**

GIUDICE: **DOTT.SSA PALMISANO MILENA.**

CUSTODE: **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI.**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO : CTU relativa alla seguente Unità Immobiliare Urbana:

1) Unità Immobiliare Abitativa, sita a CASSETTE D'ETE, frazione di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), via Martiri di Belfiore n. 2, descritta in Catasto Fabbricati al f. 25, partic. n. 83 sub 12, piano secondo e terzo categ. A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. mq. 172, Rendita € 367,72 (appartamento al P.1° con mansarda al P.3° sottotetto), in una palazzina avente negozi a piano terra ed un altro appartamento al P.1°, con scala di servizio priva di ascensore.

2) Unità immobiliare situata al piano terra, della stessa palazzina menzionata al punto 1, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, nella frazione di Casette D'ete, via Martiri di Belfiore n. 2, foglio 25, partic. n. 83 sub 11, categ. C/6, Cl. 1, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 46,48, con accesso direttamente da Via Martiri di Belfiore mediante una serranda manuale posta al lato sinistro dell'ingresso al vano scale delle due unità abitative al n. civico 2 della suddetta via.

TECNICO INCARICATO : Ing. Del Zozzo Aldo, iscritto col n° A069 nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo, residente in Altidona (FM) in via G. Leopardi n° 22, NOMINATO in data 29/11/2022 (con Notifica del 30/11/2022) dal G.E.I. Dott.ssa ROCCHI LUCIA.

PREMESSO

CHE il sottoscritto Ing. Aldo Del Zozzo con studio in Altidona, via G. Leopardi n. 22, veniva incaricato in qualità di CTU per la Procedura indicata in epigrafe, per la stima del bene Immobile in oggetto,

CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti catastali ed urbanistici, effettuati i sopralluoghi necessari nei beni immobili oggetto della presente Perizia per i rilievi (anche fotografici) e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica (con accessi agli archivi dell'Agenzia del Territorio e dell'ufficio urbanistico del Comune di S. Elpidio a Mare), ovvero, accertando anche eventuali mancate corrispondenze ed irregolarità, assunti dati ed informazioni necessari ad esprimere la valutazione, lo scrivente CTU redige la presente Relazione Tecnica Estimativa, composta dai seguenti Capitoli e Paragrafi:

CAP. 1 – DESCRIZIONE

Paragrafi: Natura, zona, confini, caratteristiche, planimetria, superficie commerciale, vetustà.

CAP. 2 – DATI CATASTALI

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE

Paragrafi: Dispositivi Edilizi (Autorizzazioni, Licenze, Certificazioni, ecc.), Certificazione Energetica.

CAP. 4 – ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

Paragrafi: Provenienza immobile, trascrizioni, iscrizioni, vincoli, diritto d'uso.

CAP. 5 – DISPONIBILITA' IMMOBILE

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA – STIMA

Paragrafi: Criteri di Stima, Stima a comparazione, Valori Osservatorio OMI.

CAP. 8 – CONCLUSIONI

CAP. 1 – DESCRIZIONE

- Natura:

- 1- Unità Immobiliare Abitativa**, sita a CASSETTE D'ETE, frazione di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), via Martiri di Belfiore n. 2, descritta in Catasto Fabbricati al f. 25, partic. n. 83 sub 12, piano secondo e terzo categ.



A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. mq. 172, Rendita € 367,72 (appartamento al P.1° con mansarda al P.3° sottotetto), in una palazzina avente negozi a piano terra ed un altro appartamento al P.1°, con scala di servizio priva di ascensore.

- 2- **Unità immobiliare situata al piano terra**, della stessa palazzina menzionata al punto 1, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, nella frazione di Casette D'ete, via Martiri di Belfiore n. 2, foglio 25, partic. n. 83 sub 11, categ. C/6, Cl. 1, Vani 8, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 46,48, con accesso direttamente da Via Martiri di Belfiore mediante una serranda manuale posta al lato sinistro dell'ingresso delle due unità abitative al n. civico 2 della suddetta via.

Il sopralluogo insieme al Custode (Marche Servizi Giudiziari) nella persona dell'Avv. Fabio Ciccola è avvenuto il giorno 30/03/2023 alle ore 16,30 alla presenza dell'esecutato XXXXXXXX.

Dal portone di ingresso al Piano terra in Via Martiri di Belfiore 2, si accede ad un pianerottolo con a sx la rampa delle scale (con gradini in marmo e pianerottoli e graniglia) dopo aver percorso un corridoio con in fondo una porta che da su uno sgabuzzino, originariamente facente parte del garage a piano terra (come si rileva ancora dalle planimetrie catastali non aggiornate), ma ora pertinenza dell'appartamento situato al piano 1 primo di proprietà di XXXXXXXX, non risulta alcun frazionamento in proposito ne si fa menzione di tale pertinenza nell'atto di compravendita (copia in allegato).

L'appartamento è situato al piano secondo, l'ingresso da su un ampio soggiorno (lato dx salotto con accesso al balcone lato sud, lato sx zona pranzo e cucina, molto luminosa, con angolo cottura, pavimento in monocottura, un disimpegno per accesso al bagno (pavimento e rivestimento in ceramica), ed alle due camere da letto matrimoniali, una più piccola sulla dx con accesso al balcone lato sud ed una più grande a sx con un balcone lato est.

Il pavimento delle camere e del disimpegno è in parquet (listelli teak o rovere).

Si accede al piano terzo (sottotetto) per mezzo di una scala a chiocciola in legno su un ampio locale multiuso avente la cucina lato nord (piano cottura e lavello), un camino lato est, salotto lato sud ed una porta (che anche di ingresso) lato ovest che da sul pianerottolo (collegato al vano scale) dove una parte a dx da su un locale lavanderia (h 2,20 m) attraverso il quale si accede ad un terrazzo coperto h 2,00 m (angolo nord-ovest). A ridosso della scala a chiocciola, lato Est nella parte centrale della parete divisoria (h 2,35 m), una porta da su un disimpegno che permette di accedere a sx al bagno (lato nord), che prende luce da un lucernario al soffitto.

Il disimpegno permette anche l'accesso a due soffitte lato est (quella situata a lato sud-est ha uno sportello in legno da cui si accede ad un ripostiglio lato sud, ricavato nella parte del disimpegno più bassa.

Il bagno ha il pavimento e rivestimento in ceramica, il locale multiuso il pavimento in monocottura.

Il soffitto è rivestito di perlinato in legno naturale così come le porte (in abete).

Le soffitte lato est hanno il pavimento in parquet. Nella parte centrale al colmo si ha un'altezza di circa h=2,40 m, la parte a sud ha h=1,10 m, quella a nord-ovest (nella soffitta) h=1,20 m, la parte a nord della cucina h= 1,65 m.

Le pareti presentano parti deteriorate e tutta la mansarda necessita di interventi di manutenzione.

Gli infissi in legno sono dotati di doppi vetri, all'esterno sono installate persiane in legno eccetto la vetrata della cucina al piano secondo che è in profilato di alluminio anodizzato con vetri martellati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

Sono stati effettuati rilievi fotografici, sia all'interno dell'U.I. Interessata che all'esterno dell'intera palazzina, oltre che metrici sia dell'appartamento che dell'autorimessa al fine di riscontrare poi eventuali incongruenze tra Titoli Edilizi rilasciati, stato di fatto reale e stato di fatto catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione sono state rilevate difformità soltanto nell'autorimessa che presenta una planimetria interna difforme dal catastale rappresentata graficamente ed allegata per un confronto. La superficie che manca è stata dotata di una porta di accesso nel vano scala per ricavare un ripostiglio che sarebbe stato accorpato come pertinenza all'appartamento del primo piano.

Tale variazione è stata eseguita prima della vendita presumibilmente dalla proprietaria XXXXXX (parte venditrice) ma non risulta nessuna pratica edilizia in proposito, né la documentazione catastale. Stranamente nell'atto di compravendita si fa riferimento all'autorimessa così come originariamente accatastata, ma la parte acquirente conferma che lo stato attuale (difforme) era già così all'atto della consegna come la presenza del ripostiglio accorpato come pertinenza dell'appartamento situato al piano primo.

- **Descrizione, Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato contenente l'U.I. in oggetto si trova in zona centrale della frazione di Casette d'ete del Comune di Sant'elpidio a mare risulta urbanizzata e dotata di servizi ed infrastrutture di prossimità, ufficio postale, scuola elementare, farmacia, centri commerciali più vicini sono ad Est "Le Ancore" e a nord "Il Castagno".

- **Confini:**

L'appartamento oggetto di esecuzione confina con vano scale, prospetto sud su Via Martiri di Belfiore, prospetto Est su Via dei Mille, prospetto nord su proprietà XXXXX e prospetto ovest su terrazza annessa all'appartamento situato al piano primo sottostante, di proprietà XXXXX.

Il locale ad uso garage, posto al piano terra, accessorio esterno ed autonomo con ingresso a sud, mediante una serranda manuale, confina con spazio di manovra in via Belfiore, proprietà XXXX su due lati verso ovest e verso nord, e verso est con uno sgabuzzino attualmente nella disponibilità di XXXXXXX, anche se

