

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RISPOSTA AL QUESITO N. 16 – RELAZIONE SULLE DIFFORMITA'

Procedura esecutiva N. R.G. **32/2024**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Enrico Polimeni

Creditore procedente: BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

Debitore esecutato: ██████████

La sottoscritta SIMONA GALIE' (c.f. GLASMN72R71H211T), residente in Contrada Montecanepino n. 193 – 62018 Potenza Picena (MC), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con n. A1064, nominata consulente per la stima del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 32/2024 R.G. del Tribunale di Macerata con provvedimento del G.E. Dott.ssa Filomena Di Gennaro del 01/06/2024, comunicato a mezzo PEC in data 03/06/2024, relativa agli immobili di proprietà della ditta ██████████ ubicati nel Comune di Recanati (MC) in Via Monte Vettore n. 3 ed in località Fontenoce, effettuava un primo sopralluogo in data 10/07/2024, come da verbale di accesso del Custode giudiziario agli atti, per poi procedere ad un secondo sopralluogo in data 20/09/2024, come da verbale di cui all'Allegato 4, a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici comunali, effettuando parziali rilievi metrici e fotografici sugli immobili, con particolare riferimento al fabbricato ubicato in Via Monte Vettore n. 3.

QUESITO DEL GIUDICE

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

16 – che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

RISPOSTA AL QUESITO

In seguito a vari accessi agli atti presso gli uffici comunali, Servizio Edilizia del Comune di Recanati, e con riferimento al fabbricato ubicato in Via Monte Vettore n. 3 ed agli immobili di proprietà del debitore esecutato distinti catastalmente al Foglio 58, Particella 870, Sub. 6-10-11-19-23-24-32-40, si rileva la presenza delle pratiche edilizie di seguito riportate:

- 1) L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con **Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006**, di un **Piano di Recupero ad iniziativa privata** presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 (Sig. ██████████) e 814 (Sigg. ██████████). L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 – RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata. L'area sulla quale è stato successivamente realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione degli immobili di cui al Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n.



- 2) **Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007**, intestato a [REDACTED] in qualità di proprietario, per lavori di **Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814**, presentato il 01/06/2007 con il n. 2007/19361 di protocollo, rilasciato il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo. Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982.
- Nulla osta alla realizzazione del fabbricato plurifamiliare lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+260 lato sinistro rilasciato dalla Provincia di Macerata il 24/05/2006 n. 29097 con indicato, fra le prescrizioni tecniche particolari, che *"La realizzazione dell'opera dovrà essere conforme al progetto presentato e custodito agli atti di questa Provincia"*.
- Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236.
- Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.
- In data 03/10/2007, prot. 32623, è stato depositato il progetto degli impianti da fonti energetiche alternative ad integrazione della pratica edilizia n. 2007/330. Tale progetto prevedeva la realizzazione di due impianti centralizzati, collocati a terra nel parcheggio ricavato nella corte ad Ovest del fabbricato con numero dei posti auto ridotto rispetto al progetto approvato, sia per la produzione di acqua calda sanitaria (solare termico) della superficie di 25 mq che per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico) della superficie di 19,5 mq. Nella planimetria del piano interrato dello stesso progetto si evidenzia la presenza di un impianto termico centralizzato con caldaia a condensazione di potenza pari a 160 KW ubicata in un locale tecnico ricavato a lato dell'accesso all'autorimessa condominiale e prospettante sulla corte Ovest. Nella relazione tecnica a corredo del progetto si dà atto della scelta di un impianto termico centralizzato (riscaldamento ed acqua calda sanitaria) alimentato da pannelli solari ed integrato con un generatore di calore a condensazione e di un impianto elettrico centralizzato con produzione di energia a mezzo pannelli solari fotovoltaici da utilizzare per alimentare le utenze condominiali. Tale integrazione progettuale modifica quanto presentato a giugno 2007 con particolare riferimento all'impianto termico, che era originariamente previsto come autonomo con caldaia murale a condensazione per ciascuna unità immobiliare;
- 3) **Permesso di Costruire N. 183 del 14/10/2009**, intestato a [REDACTED] in qualità di proprietario, per lavori di **Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007**, presentato il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciato il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo. Tale titolo edilizio aggiorna, fra l'altro, gli elaborati grafici relativi ai prospetti ed alle sezioni, non allegati invece ai progetti di cui ai titoli edilizi successivi. Nella planimetria del piano interrato si evidenzia la presenza di locali tecnici ricavati a lato dell'accesso all'autorimessa condominiale sulla corte Ovest e di un unico impianto solare termico centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicato a terra nella stessa corte a Sud dei posti auto ridotti a n. 6. Negli elaborati grafici relativi ai prospetti ed alle sezioni non sono riportate le porte di accesso ai locali tecnici dalla corte Ovest né è rappresentato l'impianto solare termico centralizzato posto a terra nella stessa corte, indicati invece nella planimetria del piano interrato;
- 4) **Permesso di Costruire N. 28 del 11/03/2010**, intestato a [REDACTED] in qualità di proprietario, per lavori di **Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area**, presentato il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciato il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo. Tale titolo edilizio aggiorna, fra l'altro, l'elaborato grafico relativo alla planimetria del piano interrato. Nello stesso



vengono rappresentati sia i locali tecnici ricavati a lato dell'accesso all'autorimessa condominiale che il solo impianto solare termico centralizzato ubicato a terra nella corte Ovest, come già approvato con precedente Permesso di Costruire con n. 183 del 14/10/2009;

- 5) **Permesso di Costruire N. 25 del 06/03/2012**, intestato a [REDACTED] in qualità di proprietario, per lavori di **Completamento lavori costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area relativo ai soli sub. 8-9-10-11. Rinnovo permesso di costruire 134 del 09/07/2007**, presentato il 09/02/2012 con il n. 3962/2012 di protocollo, rilasciato il 06/03/2012 con il n. 2012/25 di protocollo;
- 6) **SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 2013/525**, intestata a [REDACTED] in qualità di proprietario, per lavori di **Modifiche interne all'appartamento posto al P.T. - Foglio 58 Part. 870 Sub. 10**, presentata il 13/08/2013 con il n. 26206 di protocollo.

In riferimento alla pratica antincendio n. **30727** relativa al Condominio in oggetto e depositata presso l'**Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata**, vista anche la documentazione trasmessa al Custode ed alla scrivente CTU dall'Amministratore di Condominio [REDACTED] per conto dell'Agenzia Immobiliare Caporalini sas, si evidenzia quanto segue.

Il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), per le **attività 92-91 del D.M. 16/02/1982 – Autorimessa privata interrata con più di 9 autoveicoli ed impianto di produzione calore**, è stato rilasciato in data 25/11/2010 con limitazioni, divieti e condizioni di esercizio, con validità dal 12/01/2011 al 11/01/2017. A seguito di visita tecnica effettuata in data 28/06/2018, il Comando Vigili del Fuoco Macerata trasmetteva al SUAP del Comune di Recanati e all'Amministratore del Condominio in oggetto copia del verbale di visita, richiamando gli obblighi di esercizio nonché di attestazione di rinnovo della conformità antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011, per le attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi n. 75.1.A e 74.1.A dell'Allegato I del D.P.R. medesimo, da presentarsi entro il 27/04/2023.

In data 28/03/2023, prot. 4850, l'Amministratore del Condominio in oggetto trasmetteva la Segnalazione Certificata Inizio Attività ai fini antincendio per le attività **75.1.A (Autorimesse e simili, con superficie compresa tra 300mq e 1000mq) e 74.1.A (Impianti produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW fino a 350 KW) dell'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011**. A seguito di visita tecnica, il Comando Vigili del Fuoco Macerata trasmetteva all'Amministratore ed al SUAP del Comune di Recanati, con prot. 14848 del 20/09/2023, **richiesta di adeguamento** per le attività sopra richiamate rilevando che alcuni box presentavano le aperture di aerazione ostruite in difformità alla regola tecnica e/o ai criteri generali di prevenzione incendi. Si invitava inoltre ad eseguire, entro 45 giorni dalla notifica della stessa nota, i lavori di adeguamento dell'attività in questione e a trasmettere, oltre ad un'autocertificazione a firma del Legale Responsabile e di Tecnico abilitato in merito all'avvenuta eliminazione delle difformità riscontrate, anche la documentazione attestante le prescrizioni di cui alla nota VVF n. 15806 del 17/08/2007 (nulla osta di cui al precedente punto 2) nonché l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio a firma di un Tecnico abilitato (art. 4 del D.M. 07/08/2012). In riscontro a tale nota, in data 22/11/2023 l'Amministratore del Condominio in oggetto trasmetteva la documentazione attestante l'avvenuta eliminazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (aerazioni ostruite) e comunicava di aver dato incarico ad un Tecnico abilitato per le altre prescrizioni.

Con nota prot. 19906 del 12/12/2023, non risultando eliminate le difformità riscontrate né prodotta la documentazione integrativa necessaria al fine di comprovare il possesso dei requisiti di sicurezza, il Comando Vigili del Fuoco Macerata ha trasmesso all'Amministratore di condominio, al Sindaco del Comune di Recanati e p.c. al Prefetto ed all'ufficio SUAP comunale, **diffida alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A (Autorimessa) e 74.1.A (Impianto produzione di calore)**, accertata la carenza dei requisiti e dei presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi tali da presentare un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone o per la salvaguardia di beni ed ambiente. A seguito di tale diffida, comunicata ai sensi dell'art. 16, comma 5, del D.Lgs. n. 139/2006 anche al Sindaco del Comune di Recanati, non risultano agli atti provvedimenti adottati da quest'ultimo in merito a quanto segnalato dal Comando Vigili del Fuoco Macerata.



Il Tecnico abilitato incaricato dal Condominio in oggetto ha attestato, come da verbale di assemblea condominiale del 17/07/2024, che diversi garage privati risultano ad oggi modificati e che risulta necessario effettuare dei lavori di adeguamento ai fini del rilascio di un nuovo Certificato di Prevenzione Incendi come da nuovo progetto redatto, tenuto conto anche delle prescrizioni dettate dal Comando Vigili del Fuoco Macerata. Nello stesso verbale si dà atto che per regolarizzare lo stato di fatto, a seconda delle situazioni presenti in ciascun garage, sono stati predisposti dei preventivi di spesa che in parte competono a tutti i condomini ed in parte a ciascun condomino privatamente. Il Tecnico abilitato, contattato per le vie brevi dalla scrivente CTU nel mese di agosto 2024, ha evidenziato come il progetto dallo stesso elaborato ai fini antincendio, non ancora approvato dal Condominio, tenga conto dello stato attuale degli immobili e come l'autorimessa condominiale abbia una superficie complessiva lorda al limite dei 1.000 mq, superati i quali per ottemperare alle prescrizioni dettate dalle norme di prevenzione incendi sarebbero necessari degli interventi molto onerosi quali ad esempio dotare il fabbricato di una rete di idranti.

Dall'esame delle sopra citate pratiche edilizie e considerato lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo si rappresenta inoltre quanto segue.

L'impianto fotovoltaico centralizzato di cui al progetto presentato ad ottobre 2007 (come descritto al punto 2 di cui sopra), ad integrazione della Pratica Edilizia n. 2007/330 e come da prescrizioni del Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007, non è stato realizzato. Risulta invece realizzato l'impianto solare termico centralizzato, lo stesso però è stato collocato a terra nell'area destinata a verde privato parallela alla Strada Provinciale Montefano – Recanati (come rappresentato nell'immagine seguente) anziché nel parcheggio ricavato nella corte ad Ovest del fabbricato come da progetto, lasciando quindi inalterato il numero dei posti auto rispetto al citato titolo edilizio originario ed in difformità al Permesso di Costruire in variante N. 28 del 11/03/2010. Si evidenzia inoltre che non è stato possibile reperire agli atti il nulla osta della Provincia di Macerata alla realizzazione di tale impianto collocato a ridosso della Strada Provinciale.



DIFFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

Relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) non rinnovato ed alla diffida da parte del Comando Vigili del Fuoco Macerata alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A (Autorimessa) e 74.1.A (Impianto produzione di calore), si evidenzia come, a giudizio della scrivente CTU, l'accertata carenza delle condizioni di sicurezza vada ad inficiare la validità dell'agibilità per il fabbricato in oggetto, sia per quanto riguarda gli appartamenti che per i garage.

Nei casi in cui siano state realizzate opere interne in difformità dai titoli edilizi sopra richiamati, con particolare riferimento ai garage ubicati ai piani primo e secondo seminterrato, che non incidano sulle strutture o sulle volumetrie del fabbricato, si potrà provvedere alla regolarizzazione delle stesse con una CILA postuma, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la quale comporta una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per il professionista incaricato ed i relativi diritti di



segreteria. Ove tali opere siano in contrasto con la normativa di prevenzione incendi, sarà inoltre necessario effettuare dei lavori di adeguamento ai fini del rilascio di un nuovo Certificato di Prevenzione Incendi, come da progetto redatto da Tecnico competente e come da preventivo di spesa richiamato nell'assemblea condominiale del 17/07/2024 distinto per singolo garage/proprietario.

Le modifiche interne ai garage comportano necessariamente l'aggiornamento delle planimetrie catastali e successiva presentazione di Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA).

Ai fini del rinnovo del CPI dovrà essere presentata la relativa SCIA antincendio per l'intera autorimessa ubicata ai piani primo e secondo seminterrato del fabbricato in oggetto. Da confronto con il Tecnico competente incaricato dal Condominio in oggetto, le spese tecniche relative alla SCIA antincendio sono quantificabili in € 3.000,00 oltre cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%).

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico centralizzato, il cui progetto è stato presentato ad ottobre 2007 in ottemperanza alle prescrizioni dell'originario Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007 e mai realizzato, a giudizio della scrivente CTU il Condominio dovrebbe provvedere alla realizzazione dello stesso in quanto la violazione della prescrizione ha l'effetto di privare di titolo ciò che è stato realizzato sulla base del provvedimento cui era apposta la condizione non rispettata. Per la fornitura e posa in opera di un impianto di potenza pari a quella prescritta all'epoca (0,2 x 12 U.I. = 2,4 KWp) si stima una spesa pari a circa € 7.500,00 oltre IVA. Va comunque evidenziato che nei progetti di variante, relativi all'immobile in oggetto, approvati con i successivi titoli edilizi (PdC n. 183/2009 e PdC n. 28/2010) tale impianto non era rappresentato essendo presente il solo impianto solare termico centralizzato, ubicato nella corte ad Ovest del fabbricato.

Atteso che ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-ter, del D.P.R. n. 380/2001 ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile, per regolarizzare la realizzazione dell'impianto solare termico centralizzato in difformità al Permesso di Costruire in variante N. 28 del 11/03/2010 è possibile presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, la quale comporta una sanzione pecuniaria minima pari ad € 1.032,00 oltre alle spese tecniche per il professionista incaricato ed i relativi diritti di segreteria, previa acquisizione del parere preventivo da parte della Provincia di Macerata, essendo l'impianto collocato nella fascia di rispetto della sottostante Strada Provinciale.

LOTTO 1 – Appartamento e garage

Relativamente all'**appartamento** catastalmente identificato al Foglio 58 Particella 870 **Sub. 10**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 6 di cui sopra) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- il secondo bagno con accesso dalla camera non è stato realizzato, al suo posto è presente un ripostiglio/guardaroba. Allo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale, ma non al pertinente titolo edilizio ovvero alla SCIA 2013/525 prot. 26206 del 13/08/2013;
- è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 26/10/2013 prot. 34400. Con nota PEC prot. 36881 del 18/11/2013 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento e richiesta documentazione integrativa. A seguito di accesso agli atti della scrivente CTU, non è stato rilevato il riscontro a tale richiesta di integrazione. L'agibilità è da ritenersi quindi non rilasciata;
- il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta non rinnovato, in difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi.

Relativamente al **garage** catastalmente identificato al Foglio 58 Particella 870 **Sub. 23**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 4 di cui sopra) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- la superficie del garage è stata ridotta mediante realizzazione di muro divisorio a costituire un altro locale adibito a lavanderia, bagno e magazzino, in difformità al titolo edilizio ovvero al Permesso di Costruire n. 28/2010;
- il locale adibito a lavanderia, bagno e magazzino è stato realizzato in difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi per autorimessa condominiale;
- il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per l'autorimessa condominiale risulta non rinnovato, in



difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi.

A seguito di confronto con gli uffici comunali e tenuto conto della necessità di mantenere lo stato attuale (in alternativa alla rimessa in pristino dello stato legittimo), in maniera tale da non aumentare la superficie totale dell'autorimessa condominiale al fine di non dover ottemperare alle più onerose prescrizioni della normativa antincendio, come sopra specificato, le citate difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia per CILA postuma ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 che può ricomprendere anche i lavori necessari per realizzare una diversa distribuzione interna del locale ricavato nel garage. Il bagno non può essere infatti una zona di passaggio, deve essere realizzata una parete divisoria anche in cartongesso, con porta di accesso, a separare lo stesso dal passaggio fra scale e garage, con relativa modifica all'impianto elettrico. Sono inoltre necessari dei lavori di riqualificazione della parete divisoria esistente fra il locale di servizio ed il garage, con installazione di una porta tagliafuoco, per compartimentare quest'ultimo ai fini del rinnovo del CPI per l'autorimessa condominiale.

E' necessario inoltre rinnovare il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), sia per l'autorimessa condominiale che per l'impianto di riscaldamento centralizzato, mediante presentazione di una SCIA antincendio che non può prescindere dalla regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate dal Tecnico competente nelle varie unità immobiliari.

Si dovrà infine provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità sia per l'appartamento che per il garage, previo aggiornamento catastale di quest'ultimo a seguito dei lavori.

Gli oneri ed i costi di regolarizzazione del lotto in oggetto sono stati stimati ed indicati nella perizia.

I costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

LOTTO 2 – Appartamento e garage

Per quanto riguarda il **garage** catastalmente identificato al Foglio 58 Particella 870 **Sub. 24**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 4 di cui sopra) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- l'immobile risulta conforme al progetto approvato nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, ma il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per l'autorimessa condominiale risulta non rinnovato, in difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi.

La difformità segnalata risulta regolarizzabile mediante rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), sia per l'autorimessa condominiale che per l'impianto di riscaldamento centralizzato, attraverso la presentazione di una SCIA antincendio che non può prescindere dalla regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate dal Tecnico competente nelle varie unità immobiliari.

Gli oneri ed i costi di regolarizzazione del lotto in oggetto sono stati stimati ed indicati nella perizia.

I costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

LOTTO 3 – Garage

Relativamente al **garage** catastalmente identificato al Foglio 58 Particella 870 **Sub. 40**, dal confronto dello stato attuale accertato in sede di sopralluogo con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo (punto 4 di cui sopra) e vista la documentazione agli atti, si rappresenta quanto segue:

- il progetto autorizzato con Permesso di Costruire n. 28/2010 prevedeva un garage ubicato al piano secondo seminterrato di dimensioni interne nette pari a 5,15 metri (profondità) x 10,28 metri (larghezza). Era inoltre previsto un vano interrato, non accessibile, posto in aderenza al garage, separato attraverso una struttura muraria e con superficie ricompresa nel perimetro delle strutture in cemento armato controterra del fabbricato soprastante. Allo stato attuale, il vano interrato non è stato realizzato ed il garage ha profondità pari a circa 11,95 metri, con aumento di volume in difformità al Permesso di Costruire n. 28/2010;



- in data 22/07/2010 è stata dichiarata la fine lavori ai fini del rilascio dell'agibilità, ma l'immobile risulta privo degli infissi interni (porta del ripostiglio e porta del WC) ed esterni (n. 2 serrande di ingresso al garage e n. 2 finestre nei locali sottorampa che affacciano su spazi comuni dell'autorimessa condominiale). In sede di sopralluogo si è potuta accertare la presenza di elementi provvisori e precari in sostituzione degli infissi a progetto;
- la planimetria catastale risulta conforme al progetto autorizzato, ma difforme dallo stato attuale;
- il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per l'autorimessa condominiale risulta non rinnovato, in difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi.

A seguito di confronto con gli uffici comunali, le sopra citate difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia per Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

E' necessario inoltre rinnovare il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per l'autorimessa condominiale, mediante presentazione di una SCIA antincendio che non può prescindere dalla regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate dal Tecnico competente nelle varie unità immobiliari.

Si dovrà infine provvedere alla presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, a seguito del completamento delle finiture (infissi interni ed esterni) e previo aggiornamento catastale.

Gli oneri ed i costi di regolarizzazione del lotto in oggetto sono stati stimati ed indicati nella perizia.

Gli oneri relativi al Permesso di Costruire in sanatoria sono stati quantificati a seguito di confronto con gli uffici comunali, avvenuto nel mese di settembre 2024. Gli stessi sono soggetti ad aggiornamenti periodici, resta comunque a carico dell'acquirente verificarne il relativo importo aggiornato alla data di aggiudicazione, secondo regolamenti e normativa vigenti a tale data.

Per l'immobile in oggetto, i costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

LOTTO 4 – Cantina

Per la **cantina** ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Sud, Foglio 58 Particella 870 **Sub. 19**, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Tale difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Gli oneri ed i costi di regolarizzazione del lotto in oggetto sono stati stimati ed indicati nella perizia.

LOTTO 5 - Cantina

Per la **cantina** ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Sud, Foglio 58 Particella 870 **Sub. 32**, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Tale difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Gli oneri ed i costi di regolarizzazione del lotto in oggetto sono stati stimati ed indicati nella perizia.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferitomi.

Potenza Picena (MC), lì 31/01/2025

Il C.T.U.

Ing. Simona Galie'

