

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 158/2023

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, subentrato ad altro Perito che aveva già depositato integralmente la propria Relazione peritale, a seguito della richiesta del Delegato del 12/03/2026 e del provvedimento del 21/04/2026, risponde di seguito alle seguenti richieste di chiarimenti e integrazioni.

a) *acquisisca puntuali informazioni sulla prospettata presumibile riconducibilità dell'immobile all'edilizia popolare degli anni '50 ai fini di una precisa individuazione dell'epoca di realizzazione del bene staggito e di un corretto trasferimento dello stesso;*

Il sottoscritto Perito estimatore ha eseguito un ulteriore accesso agli atti preso l'Ufficio urbanistica del Comune di Fermo. Da tale controllo non risultano essere presenti pratiche edilizie relative all'edificio. Si desume però che il fabbricato sia una Casa Popolare realizzata antecedentemente alla data del 2 settembre 1967 in quanto nella stessa zona sono state edificate molte case popolari negli anni 50. A conferma di ciò, si puntualizza che la Planimetria catastale del locale staggito è stata redatta il 20/10/1959.

b) *chiarisca se i richiami agli artt. 34 - 36 del D.P.R. 380/2001 riportati nell'elaborato peritale costituiscano un mero refuso ovvero se per l'unità immobiliare pignorata vi sia eventualmente anche difformità edilizia e conseguentemente se ricorrano o meno i presupposti per una sanatoria alla luce della normativa vigente in materia;*

Poiché l'immobile è stato costruito antecedentemente alla data del 2 settembre 1967, non essendo presenti inoltre pratiche edilizie e titoli abitativi, è verosimile che il richiamo alla sanatoria sia un mero refuso.

c) *puntualizzi se le difformità catastali accertate siano eventualmente regolarizzabili solo con presentazione di aggiornamento di planimetria catastale;*

La difformità catastale accertata è regolarizzabile con la sola correzione della planimetria, ovvero presentare la pratica di aggiornamento del Documento Catasto Fabbricati. I costi indicati dal precedente Perito sono da ritenersi sufficienti per questa regolarizzazione.



d) indichi la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata e la maggior consistenza che il medesimo Esperto sembrerebbe aver rilevato rispetto alla superficie riportata nella certificazione notarile in atti;

Il precedente Esperto ha utilizzato, nel metodo di stima, la superficie totale indicata in visura catastale (Foglio 45 Particella 256 Subalterno 8), ovvero 32 m2. Tale valore è lo stesso indicato nella certificazione notarile del 28/11/2023 del Notaio Gabriele Carinelli.

e) specifichi se per il bene staggito vi sia o meno agibilità;

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune non risultano essere presenti documenti attestanti la presentazione di domanda o rilascio di agibilità. L'immobile è antecedente al 1 settembre 1967, per cui la mancanza del certificato di abitabilità o agibilità non costituisce un illecito o un ostacolo alla compravendita, poiché tale certificazione non era obbligatoria o non veniva quasi mai rilasciata. Per cui non vi sono difformità, ma resta comunque la necessità di richiedere un certificato di agibilità storico al Comune tramite un Tecnico. Oppure, se vengono successivamente effettuati degli interventi, tramite Segnalazione Certificata (SCA).

Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

f) precisi la tipologia degli impianti esistenti nell'unità immobiliare pignorata e chiarisca se la stessa sia dotata o meno di attestato di prestazione energetica;

Nel locale è presente l'impianto elettrico e idraulico. Il contatore della fornitura idrica si trova all'interno del locale sotto il lavandino, mentre quello elettrico è posto esternamente, ma nell'edificio. Gli impianti non sono di recente realizzazione. Poiché in occasione del sopralluogo lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima devono essere decurtati € 250,00 come costo totale per produrre la Certificazione APE.



g) indichi i confini del bene staggito.

La Particella 256 confina a Nord con Particella 1024, ad Est con Particella 257, ad Ovest con Particella 478, a Sud con strada Viale Trento.

Il Sub 8 confina ad Est con il Sub 9, ad Ovest con vano scala, a Sud con strada Viale Trento, a Nord con affaccio sulla corte.

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

Con osservanza

Fermo, li **10-06-2026**



Ing. Marco Rossetti

