

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

LOTTO "A"

INTEGRAZIONE INERENTE LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Fallimento:

Giudice delegato:



Curatore : Dott. Mario Di Buò

Consulente Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini n°8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

tel. 0735-369811 347-0026344

San Benedetto del Tronto 20 novembre 2023



NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via C. Lombroso n° 42, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Ascoli Piceno al n° 361, già nominato, dal Dott. Mario Di Buò, (curatore della procedura fallimentare) come tecnico per la redazione di una perizia, ha già espletato il proprio incarico con la presentazione degli elaborati richiesti. Nella perizia depositata, al capitolo 2, riguardante la "situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile" venivano evidenziate delle osservazioni:

il piano scantinato, risulta suddiviso in box attraverso delle partizioni in muratura. Anche il sub 11 di proprietà della _____, risulta delimitato da una tramezzatura in mattoni e da una serranda di accesso in metallo. Lo stato dei luoghi, come sopra descritto, non risulta autorizzato dal punto di vista urbanistico, in quanto la planimetria del piano scantinato risulta "libera". Al piano sottotetto invece sono state realizzate due finestre del tipo "velux" anch'esse non autorizzate ma sanabili con SCIA in sanatoria.

In una successiva nota integrativa al lavoro svolto, si precisava inoltre quanto segue:

" ad integrazione di quanto già descritto al punto 2 della perizia, redatta in data 24 novembre 2016, nella sezione riguardante la "SITUAZIONE EDILIZIA -URBANISTICA E SANATORIA DELL' IMMOBILE", si precisa che: la sanatoria edilizia che dovrà essere richiesta per la regolarizzazione urbanistica delle parti condominiali, potrà essere accolta solamente con la presentazione della pratica da parte di tutti i condomini, nella fattispecie si fa riferimento piano seminterrato box sub 11. Stesso discorso deve essere fatto per il vano ascensore posto in corrispondenza della scala condominiale che non è raffigurato graficamente negli elaborati assentiti della palazzina. Tutto ciò anche se effettivamente il piano quarto di cui all'oggetto della presente trattazione, è stato condonato e presenta una rappresentazione grafica anche degli spazi condominiali corretta."

In data 10 marzo 2023, l'amministratore del condominio via Parini 72, con studio a San Benedetto del Tronto, via Sabotino n°54, comunicava al curatore fallimentare Dott. Mario Di Buò, l'esito positivo della pratica di regolarizzazione delle parti condominiali dell'immobile. Nella comunicazione indicava i riferimenti di protocollo ed il nome del tecnico, _____, incaricato dallo stesso amministratore di condominio per regolarizzare le parti condominiali dell'immobile.

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli ha potuto verificare quanto segue:



alla luce dell'incarico ricevuto dall'amministratore di condominio, il tecnico

ha potuto effettuare una visura planimetrica di tutte le unità dell'immobile ed ha potuto verificare che le stesse planimetrie redatte dal geom. in data 26 novembre 1969, erano attinenti all'attuale stato dei luoghi. Era inoltre già nota, la presenza di una dichiarazione di abitabilità del fabbricato rilasciata in data 18-11-1969 dal sindaco di Grottammare

Tutto ciò ha consentito di poter invocare la LR 20 aprile 2015 n°17 art. 9 bis comma 2 modificato dall'art.35 LR 30 dicembre 2019 n°8, secondo la quale *"costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge"*.

La pratica è stata presentata al comune di Grottammare con S.C.I.A. in data 10-12-2022 ed è stata assunta al protocollo con il numero 2022.38649.

Per quanto concerne invece le finestre velux "abusive" realizzate nel sottotetto è stata prodotta una S.C.I.A. in sanatoria sempre a firma dell'arch. Il protocollo di consegna è il n°2022.39233 del 15-12-2022.

Non risulta che alla data odierna vi sia stato un diniego da parte del comune di Grottammare (AP) pertanto trattandosi di una Segnalazione Certificata ne consegue l'archiviazione positiva.

Considerando quanto sopra esposto, il sottoscritto, visti gli atti prodotti che vengono posti in copia quali allegati della presente perizia integrativa, conferma l'avvenuta regolarizzazione urbanistica riguardante:

parti condominiali (ascensore);

suddivisione dei box al piano scantinato;

finestre velux al piano sottotetto.

Rimangono vigenti:

la dichiarazione impegnativa con firma autenticata, registrata il 19 agosto 1968 al n°6241 mod.2 vol 64 (destinazione a parcheggio);



l'atto del notaio [redacted] ni del 06-11-1969 - "Dichiarazione di destinazione di spazi per parcheggi in fabbricato di nuova costruzione" già allegati nella prima perizia depositata (vedi allegato 3).

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice Delegato ritenesse opportuni.

Esperto Incaricato

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini, 8

63074 - San Benedetto del Tronto(AP)

Tel: 0735/369811 - 347/0026344

