

Esecuzione immobiliare RGE n 141/2025

AMCO-ASSET MANAGEMENT Company S.p.a. – contro –

RELAZIONE INTEGRATIVA**Premesso**

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, veniva nominata esperta con provvedimento dell'21/06/2025 dalla dott.ssa Marisa Attollino per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 20/10/2025 con modalità telematica depositava la propria relazione peritale;
- che il giorno 7 febbraio 2026 il Custode delegato, dott.ssa Enrica Gironda Veraldi richiedeva alla sottoscritta delle integrazioni alla suddetta relazione, sulla legittimità urbanistica e sulla conformità catastale, nonché la redazione dell'Ape relativa al bene oggetto di esecuzione;

la sottoscritta relaziona in merito, a seguire, attraverso i seguenti punti:

- Riguardo alla legittimità urbanistica la sottoscritta, come già descritto nella relazione peritale, si è recata presso l'ufficio Tecnico del comune di Noci dove ha potuto "accertare", così come richiesto dal Giudice, gli estremi del Permesso di Costruire, della Variante, della DIA e della Comunicazione di fine lavori edili e la comunicazione di fine lavori degli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche. Non ha ritenuto di procurarsi copia delle stesse in quanto non necessarie dopo l'accertamento e la relativa annotazione di tutti i dati. La sottoscritta ha altresì verificato la planimetria della proprietà allegata al Permesso di Costruire, della quale ha eseguito delle foto per conservarne memoria (che si allegano alla presente), da detta planimetria ha rilevato la corrispondenza della sagoma planimetrica, la corrispondenza metrica, la corrispondenza catastale della sagoma ma la differente distribuzione interna sia dal punto di vista urbanistico che catastale (come si evince dalle planimetrie che si allegano alla presente).

- Riguardo alla diversa distribuzione interna, le pareti eseguite, senza comunicazione della variazione agli enti preposti, sono in cartongesso e quindi facilmente amovibili. Considerata la natura non permanente di tali opere si è ritenuto che non fosse strettamente necessaria una variazione urbanistica e catastale immediata, cioè prima della vendita, potendo eventualmente essere utile al futuro fruitore tale suddivisione, per giunta ben eseguita dal punto di vista dei materiali e della suddivisione degli spazi. Si sottolinea che tale variazione non altera la destinazione d'uso né il valore della proprietà. E' opportuno precisare che per la pratica di Sanatoria urbanistica e la pratica di variazione catastale necessarie per legittimare la proprietà, la sottoscritta, ne ha già quantificato la somma necessaria nella Relazione Peritale, prevedendo: *"... per la pratica urbanistica un onere comprensivo della sanzione amministrativa di € 1.000,00, euro mille/00, più diritti di segreteria pari a €70 e più le competenze professionali del tecnico di circa € 500,00, per la pratica catastale i diritti catastali di € 70 più le competenze professionali di circa € 500,00, per un totale complessivo pari a circa € 2.140,00".*

- Riguardo all'agibilità, come riportato nella relazione peritale, è stata presentata presso il Comune di Noci la richiesta formale in data 24/03/2015. Nel 2015 la normativa prevedeva (D.P.R.380/2001), a seguito della richiesta presentata, un tempo dai 30 ai 60 giorni per effettuare i controlli, superato il quale si formava il silenzio-assenso, cioè che l'agibilità si riteneva tacitamente concessa senza un rilascio cartaceo.

Dal 2016 la disciplina dell'Agibilità è cambiata (D.Lgs. 222/2016,) ha eliminato la certificazione cartacea come adempimento separato, attribuendo al tecnico l'onere di presentare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con tutti gli allegati richiesti. Per la proprietà in oggetto si potrebbe valutare l'opportunità di presentare una nuova SCA, aggiornata ai requisiti della normativa vigente, anche in virtù di eventuali modifiche interne non ancora dichiarate e soprattutto in caso di integrazione o variazione degli impianti, essendo conseguentemente reperibili le certificazioni impiantistiche necessarie per la presentazione. Riguardo alle spese, quindi, se ci si vorrà aggiornare alla normativa vigente in materia presentando una SCA, occorrerà considerare le spese di istruttoria, €50, un compenso per il professionista, € 500, il costo delle certificazioni impiantistiche, €300 circa, per un totale complessivo di €850.

- Si allega l'APE richiesto dal Custode giudiziario;

- Riguardo alla planimetria dello stato dei luoghi depositata, per via di un refuso non era evidenziato il vano destinato a bagno che si può chiaramente evincere dalla planimetria allegata alla presente.

In seguito ai chiarimenti sopra esposti, il sottoscritto CTU ritiene di aver adeguatamente risposto alle osservazioni formulate dal Custode giudiziario e di aver fornito le precisazioni necessarie ai fini della vendita del bene e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni o quant'altro eventualmente necessario.

Cassano delle Murge, li 11 febbraio 2026.

In fede

Arch. Marzia Basile