

Luca Franchi Architetto

Via Giro dei Debitori, 24 - 61029 Urbino(PU) l.franchi@bfrnet.it
tel. 0722 328504 - fax 0722 378697 - cell.339 5043164
Partita iva: 02208610416 - codice fiscale: FRNLCU75E21L500O
Iscrizione Ordine degli Architetti di Pesaro e Urbino n°541

committente: Dott.Comm. Giacinto Cenerini

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 45/2015 RGE promossa da ~~Luca Franchi Architetto~~
~~contro [redacted]~~ – Relazione in merito allo stato di fatto.

Premesso che

- Sono stato informato dal delegato alla vendita Dott. Cenerini, che l'immobile oggetto di esecuzione aveva modificato l'identificativo catastale indicato nella perizia di stima, redatta dal sottoscritto, successivamente al deposito della stessa;
- Dalle visure catastali risultava che il debitore esecutato aveva realizzato un frazionamento dell'unità oggetto di esecuzione, successivamente al deposito dell'elaborato peritale (l'identificativo catastale precedente il frazionamento era foglio 151 particella 57 sub 7, successivamente è diventata foglio 151 particella 57 sub 11 e sub 12);
- In data 11/04/2019 abbiamo effettuato, congiuntamente con il Dott. Cenerini, un sopralluogo presso il bene in oggetto, per verificare lo stato di fatto dell'immobile. Si è rilevato in effetti che l'unità in oggetto è stata divisa in due unità;
- Si è reso necessario compiere l'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del comune, al fine di verificare la conformità delle opere in relazione alle pratiche edilizie;

A seguito del sopralluogo presso l'immobile si è rilevato che l'unità oggetto di esecuzione è stata divisa in due unità, una con destinazione commerciale di calzature e l'altra di ristorazione e bar.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico sono stati recuperate le seguenti pratiche edilizie:

- Scia n. 34 del 06/06/2017
- Scia prot. n. 11030 del 24/07/2018 – variante della Scia n.34

Rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie depositate sono presenti varie difformità:

- In merito alla titolarità dell'intervento è stata effettuata una dichiarazione non veritiera, in quanto l'esecutato ha sottoscritto di "avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento". La dichiarazione appare incongrua dato che il debitore non aveva alcuna disponibilità giuridica del bene pignorato, in quanto la pratica edilizia è stata inoltrata in data 06/06/2017 successiva alla data di pignoramento trascritto in data 16/06/2015;
- Lo stato di fatto dell'immobile precedente al frazionamento (eseguito con Scia del 24/07/2018) presentava già delle difformità edilizie, così come specificato nella relazione del 10/11/2016, redatta dal sottoscritto in qualità di Ctu; pertanto per procedere con un nuovo intervento edilizio era necessario sanare preventivamente le difformità presenti;
- Quanto rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche di frazionamento (Scia del 2017 e 2018), come "stato di fatto", non è coincidente allo stato reale dell'immobile, in particolare le aperture di prospetto non corrispondono per posizione e dimensioni a quelle reali, internamente un'apertura su una parete portante è stata rappresentata significativamente più piccola a quella reale e le altezze interne risultano diverse dalla realtà.
Così come descritto nella relazione tecnica di Ctu, è presente una porzione dell'unità immobiliare che non possiede un'altezza interna adeguata ad ospitare un'attività commerciale o di ristorazione aperta al pubblico;
- Tra le opere realizzate a seguito della pratica di frazionamento e quanto presente negli elaborati di progetto ci sono alcune difformità, sia di carattere distributivo degli ambienti interni che di materiali utilizzati, tali da compromettere la necessaria corrispondenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

Per quanto sopra descritto l'immobile non risulta conforme alla situazione urbanistica e catastale legittima e pertanto non ci sono le condizioni per conservare l'immobile così come rilevato durante il sopralluogo del 11/04/2019. Si ritiene necessario pertanto procedere con una riduzione in pristino delle opere eseguite, successivamente all'atto di pignoramento, e l'annullamento della variazione catastale, a seguito della quale verrà riattribuita l'identificazione precedente. Per quanto sopra detto si ritiene che i locali, allo stato attuale, non siano idonei ad ospitare l'attività di bar-ristorante e che pertanto non sia possibile stipulare regolare contratto di locazione.

Urbino li, 07/10/2019

Arch. Franchi Luca

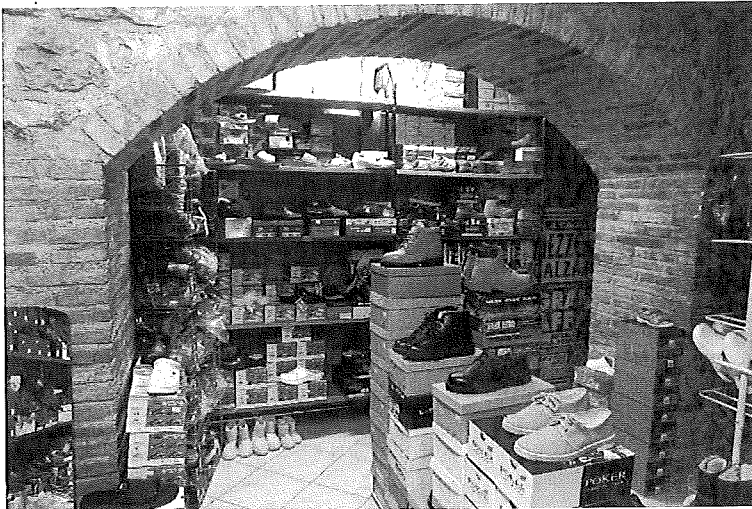


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

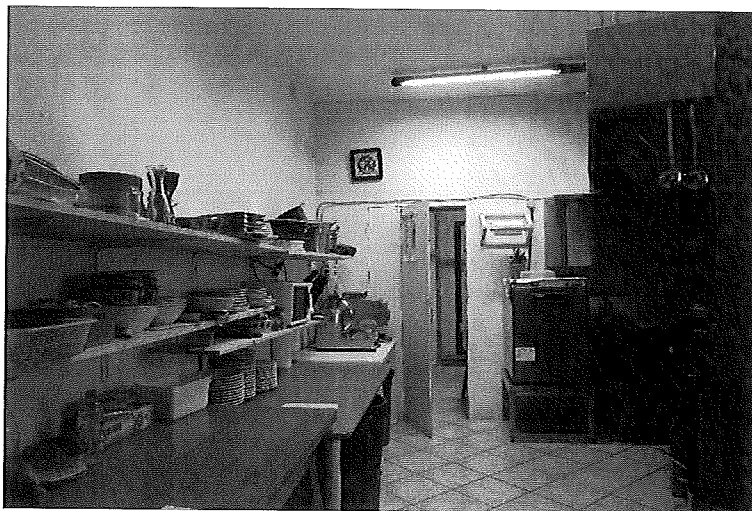


Foto 5