

TRIBUNALE DI PESARO
RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione immobiliare n° 127/2022 – Esec. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

(OMESSO)

DEBITORI

(OMESSO)

Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini

Pesaro li 08/06/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Michele Fiorentini

INDICE

1. QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
2.1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	8
3. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 SECONDO COMMA DEL C.P.C.	8
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	9
4.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	9
4.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	10
4.3. VERIFICHE DEL BENE AI SENSI DELL'ART. 1 CO. 376 LEGGE N. 178/20.....	13
4.4. DATA PRESUNTA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE	14
4.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA'	14
4.6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER TERRENI.....	19
4.7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	19
4.8. STATO DEL POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	20
4.9. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	21
5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	23
5.1. DESCRIZIONE ANALITICA	23
5.2. STIMA SINTETICO COMPARATIVA A VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	26
6. CONCLUSIONI.....	30

1. QUESITI

Con Decreto del 27/09/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lorenzo Pini** conferiva al sottoscritto Ing. Michele Fiorentini con studio in Pesaro, via Calata Caio Duilio 20, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri di Pesaro e Urbino al n. 1587 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, l'incarico di C.T.U. nel procedimento in epigrafe, ponendo i seguenti quesiti:

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al O.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità

di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.”

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

In data 20/10/2022 alle ore 10:15, avevano inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Era presente, oltre allo scrivente C.T.U. Ing. Michele Fiorentini, l'Avv. Giulia Ceccolini per conto del Custode dell'immobile nominato Istituto Vendite Giudiziarie Marche, Avv. Lazzarini Marco.

Alla data del primo sopralluogo era possibile unicamente accedere alle parti comuni dell'immobile, al cui piano primo è situato l'appartamento in oggetto, senza tuttavia riuscire ad accedere all'unità immobiliare.

In data 02/02/2023 il G.E. dava ordine di liberazione dell'immobile.

Il Custode pertanto si attivava al fine di garantire l'accesso ai luoghi, che avveniva solo in data 10/05/2023, quando alle ore 09:00 lo scrivente, congiuntamente all'Avv.to Eugenio Budini per conto del Custode e di personale della ferramenta "Pazzaglia" di Pesaro, convocata dallo stesso Custode affinché garantisse l'accesso ai luoghi, poteva accedere all'appartamento.

In tale occasione, contattato il sig. (OMESSO), asseritamente figlio dell'esecutata (OMESSO) risultato essere l'occupante dell'immobile, veniva garantito il libero accesso al bene oggetto di C.T.U.

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente rilevava sia metricamente che fotograficamente gli ambienti dell'appartamento e il ripostiglio posto al piano terra del maggior fabbricato.

3. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 SECONDO COMMA DEL C.P.C.

Come da quesito in primo luogo lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice di Procedura Civile, ed in particolare è emerso che:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (ALLEGATO 1);
2. La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 12/09/2022 (ALLEGATO 2). In particolare la sig.ra (OMESSO) diveniva proprietaria di ¼ dell'immobile esecutato in dipendenza della successione a (OMESSO) (ALLEGATO 3), deceduto in data

21/05/1984 ed in quota di $\frac{3}{4}$ in dipendenza della successione a (OMESSO), deceduta in data 08/06/1990 (ALLEGATO 4).

3. Non risulta che il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, pertanto lo scrivente C.T.U. ha provveduto a sopperire alla carenza tramite visure catastali (ALLEGATI 5 – 6 e -7).
4. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
5. Non risulta che il creditore abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Conseguentemente lo scrivente ha immediatamente proceduto a richiedere al Comune di residenza dell'esecutata, Pergola, detto certificato. Si apprendeva dunque che l'esecutata è deceduta in data 30/07/2022 e che alla data del decesso era vedova del sig. (OMESSO) (ALLEGATO 8).

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'appartamento staggito è parte di un maggiore fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio e sorge nel centro storico del comune di Pergola, in ambito urbano, in via Angel Dalfuoco n. 16, piano terra e primo.

A seguito di consultazione della visura attuale per immobile effettuata in data 11/10/2022 (ALLEGATO 5) è stato possibile constatare che l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Pesaro e Urbino, Comune di Pergola, al Foglio n. 113 - Particella n. 72 - Sub.6, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 142,03. Superficie catastale totale 117 m², superficie catastale escluse le aree scoperte 117 m².

I dati sopra riportati derivano da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2012 Pratica n. PS0016261 in atti dal 10/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2169.1/2012)

Alla data della visura l'immobile risultava intestato all'esecutata sig.ra (OMESSO) con diritto di proprietà per 10/10.

Dalla visura storica per immobile effettuata il 11/10/2022 (ALLEGATO 6) è stato possibile rilevare quanto segue.

- INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987: furono inseriti i dati identificativi, l'indirizzo ed il classamento.
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992: modifiche al classamento.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/07/2004 Pratica n. PS0141259 in atti dal 26/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 71107.1/2004): modifiche a dati identificativi, indirizzo, classamento.
- VARIAZIONE del 08/02/2011 Pratica n. PS0020136 in atti dal 08/02/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1121.1/2011), VARIAZIONE del 10/02/2011 Pratica n. PS0021675 in atti dal 10/02/2011 RETT. DOCFA PROT. PS0020136/2011 (n. 1242.1/2011): modifiche alla planimetria, modifiche al classamento e ai dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/2012 Pratica n. PS0016261 in atti dal 10/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2169.1/2012): modifiche al classamento (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).
- SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09/11/2015: dati di superficie.

I confini catastali, *in mancanza di elaborato planimetrico riguardante l'immobile*, si possono così definire sulla base dell'estratto mappa catastale (ALLEGATO 9):

- A nord la particella confina con via Angel Dalfuoco;
- A nord-est la particella confina con la particella 73;
- A est la particella confina con la particella 74
- A sud la particella confina con la particella 554;
- A sud-ovest la particella confina con uno scoperto graffato alla stessa particella 72;
- A ovest la particella confina con la chiesa di San Vitale;
- A nord-ovest la particella confina con uno scoperto graffato alla stessa particella 70;

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare al piano primo confina con spazi comuni condominiali e con le particelle 74, 554, 73 e con la chiesa.

L'accessorio al piano terra, adibito a legnaia, confina internamente con spazi comuni condominiali e privati nonché con le particelle 74, 554, 73

4.2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile di che trattasi fa parte di un complesso costituito da n. 4 unità immobiliari ad uso residenziale e 2 ad uso terziario, ovvero un magazzino ed un laboratorio (rispettivamente categoria catastale A4 per le abitazioni, C2 e C3 per le altre due unità).

Il complesso immobiliare si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre piano terra e copertura.

Esternamente le parti comuni del fabbricato si presentano in discreto stato di manutenzione, mentre necessitano di interventi gli infissi degli appartamenti prospicienti la pubblica via.

All'interno le pareti degli spazi comuni che garantiscono l'accesso alle diverse unità immobiliari dell'immobile presentano chiari segni di umidità di risalita che hanno intaccato le finiture superficiali, ove presenti. Pertanto internamente detti spazi necessitano di interventi manutentivi.

Il bene oggetto di stima è composto da:

1. Appartamento sito al piano primo;
2. Accessorio sito al piano terra, urbanisticamente destinato a legnaia;

All'interno del vano accessorio esclusivo al piano terra, suddiviso internamente in due porzioni comunicanti, è presente la centrale termica dell'appartamento, in cui è collocata oltre alla caldaia a servizio esclusivo dell'appartamento, anche una vasca fognaria di raccolta dei reflui dell'appartamento fuori terra. Si segnala nel merito come le condotte di aspirazione ed esalazione della caldaia scarichino a parete in corrispondenza della corte interna, transitando in corrispondenza della finestra presente nel vano che ospita l'impianto, ovvero non siano state portate sino alla copertura del fabbricato.

La seguente immagine satellitare mostra il contesto nel quale si colloca il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima.



Immagine 1: inquadramento satellitare del contesto urbano in cui sorge l'immobile (NORD SUL LATO ALTO DELL'IMMAGINE)



Immagine 2: inquadramento satellitare di dettaglio dell'immobile (NORD SUL LATO ALTO DELL'IMMAGINE)

Internamente l'appartamento è così suddiviso: soggiorno, disimpegno, cucina, corridoio, 2 stanze da letto ed un bagno; l'accessorio al piano terra è costituito da un primo vano adibito a deposito ed un secondo in cui come detto è presente una caldaia a gas marca Immergas modello Hercules mini, a servizio dell'appartamento, all'epoca degli accertamenti funzionante ed in discreto stato di manutenzione, così come le condotte di adduzione dell'alimentazione alla stessa e le altre tubazioni di distribuzione dell'acqua calda all'appartamento, debitamente coibentate almeno sino all'attraversamento della volta di soffitto della centrale termica.

L'appartamento, internamente, manifesta gravi efflorescenze dovute alla formazione di muffe su gran parte delle pareti, che andranno pertanto debitamente trattate per garantire la salubrità dei locali. Per quanto attiene l'unità immobiliare al piano primo, ad uso residenziale, questa presenta buone finiture ed è stata almeno apparentemente, ed al netto delle sopra evidenziate efflorescenze, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

Fanno eccezione gli infissi e le persiane esterne, entrambe in legno, che appaiono più datate rispetto all'interno dell'appartamento e talune necessitanti di interventi manutentivi. Per quanto attiene in particolare gli infissi in legno con vetrocamera, questi sembrano essere stati prodotti nel 2007, come da incisione reperita all'interno dell'infisso.

Si evidenzia come in fase di rilievo metrico e fotografico dei luoghi non sia stato possibile accedere alle corti esterne, intercluse tra il fabbricato in parola e quelli contigui.

L'unica porta di accesso a detti scoperti, presente nel vano tecnico al piano terra dell'appartamento oggetto di analisi, era infatti bloccata. Per inciso, dalla lettura delle tavole grafiche del progetto n. 252/1998 (Sez. B-B) detto spazio viene individuato come scoperto condominiale. Nulla si evince al contrario dalle planimetrie di progetto, in cui gli scoperti non vengono evidenziati.

Il mancato accesso a dette parti esterne non ha consentito di verificare l'esatto spessore di tutte le pareti perimetrali; si evidenzia tuttavia come dalla visione della tessitura muraria è chiaro come la struttura non abbia subito modificazioni negli anni, mostrando l'impianto originale storico e così chiarendo come non siano state apportate modifiche alla sagoma esterna dell'immobile. Pertanto il mancato rilievo dell'esatto perimetro esterno del fabbricato non incide sulla legittimità urbanistica dello stesso, che può ritenersi certamente soddisfatta sotto il profilo dell'area di sedime dell'immobile, ferme restando evidentemente le ulteriori verifiche condotte sulle parti interne rilevabili dell'appartamento.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pergola, l'esecutata, (OMESSO) nata a (OMESSO) il (OMESSO), C.F. (OMESSO), risulta essere morta in data (OMESSO); pertanto alla data di trascrizione del pignoramento 12/09/2022 l'esecutata risultava essere deceduta, mentre alla data di notifica del pignoramento, avvenuto il 14/07/2022 presso il Comune di Pergola per irreperibilità dell'esecutata presso il proprio indirizzo di residenza, la sig.ra (OMESSO) risultava essere ancora in vita.

In merito all'applicazione del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si fa rilevare che trattasi di cessione di fabbricato di proprietà di persona fisica e che pertanto la vendita non è assoggettabile ad IVA.

4.3. VERIFICHE DEL BENE AI SENSI DELL'ART. 1 CO. 376 LEGGE N. 178/20

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Si evidenzia per completezza tuttavia che, a seguito degli eventi calamitosi (terremoto) che colpiva il territorio del comune di Pergola, gli interventi di ripristino di cui all'Autorizzazione edilizia n. 252/1998 per "riparazione danni e miglioramento sismico del

fabbricato a seguito degli eventi calamitosi (sisma) che interessavano in territorio del comune di Pergola in data 26/09/1997.” venivano finanziati con appositi decreti.

4.4. DATA PRESUNTA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

L’immobile in oggetto è situato all’interno del centro storico di Pergola. La sua costruzione risale ad epoca remota, presumibilmente collocabile tra il 1700 ed il 1800 in base alla tipologia ed alla tessitura delle strutture portanti in muratura originali, costituite da spessi muri e volte a crociera ancora visibili in alcune porzioni del piano terra

4.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA’

Il sottoscritto C.T.U. si è adoperato per ottenere copia degli interventi urbanistici susseguitisi nel tempo e riguardanti a vario titolo il fabbricato. Trattandosi di immobile all’interno del centro storico del comune di Pergola è evidente come non siano reperibili i progetti originari della costruzione, la cui edificazione risale evidentemente ad epoca remota.

Accedendo comunque ai pubblici uffici comunali lo scrivente era in grado di reperire ed acquisire la documentazione urbanistica che di seguito si andrà a descrivere, limitandosi agli interventi che legittimano l’immobile.

Un elenco esaustivo degli interventi viene di seguito riportato, e quanto acquisito viene allegato alla presente C.T.U.

1. P.d.C. prot. N. 6309/1978 per installazione di canna fumaria interna a servizio dell’appartamento. (ALLEGATO 10)
2. Pratica edilizia n. 269/1994 per interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione della copertura del fabbricato. (ALLEGATO 11)
3. Autorizzazione edilizia n. 252/1998 per riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato a seguito degli eventi calamitosi (sisma) che interessavano in territorio del comune di Pergola in data 26/09/1997. (ALLEGATO 12)
4. DIA n. 152/2009 relativa a lavori di opere interne all’unità immobiliare oggetto del presente elaborato. (ALLEGATO 13)
5. Permesso di costruire in sanatoria n. 237 del 23/12/2011 (pratica edilizia n. 2011/115) relativa alle opere di miglioramento sismico (scale interne) eseguite in difformità alla autorizzazione edilizia n. 15554 del 13.01.1999 (pratica edilizia 252/1998) (ALLEGATO 14)
6. Variante DIA n. 256/09, relativa alla pratica DIA n. 152/2009, per modifiche delle previsioni progettuali. (ALLEGATO 15)

Si precisa altresì che dall'analisi della documentazione riversata presso i pubblici uffici comunali è emerso che ai sensi del Decreto del Commissario delegato per gli interventi di Protezione civile n. 121 del 18/11/1997 "Contributi per interventi di riparazione dei danni e di miglioramento sismico degli edifici - art. 8 dell'Ordinanza del Ministro dell'Interno n. 2706 del 31 ottobre 1997 e art. 7 dell'Ordinanza del Ministro dell'Interno n. 2668 del 28 settembre 1997." e s.m.i., art. 9 comma 2 bis lettera d, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di interesse fu oggetto di "*Dichiarazione di conseguita agibilità strutturale*" in seguito agli interventi di "*restauro e risanamento conservativo*". (ALLEGATO 16)

Lo stato legittimato dell'appartamento sito al piano primo è dunque definito dalle tavole progettuali di cui alla DIA n. 256/09 in variabile alla precedente DIA n. 152/2009.

Per quanto attiene invece l'accessorio collocato al piano terra, non essendo rappresentato in quanto non oggetto di intervento, nella DIA n. 152/2009, occorre fare riferimento alle planimetrie di cui autorizzazione edilizia n. 252/1998 che rappresentano di fatto lo stato legittimo dell'accessorio adibito a legnaia e centrale termica.

Da un rilievo eseguito dallo scrivente all'interno dell'unità immobiliare al piano primo si sono riscontrate lievi difformità rispetto allo stato legittimo, alcune delle quali sono tuttavia riconducibili ad errori di rappresentazione grafica e non a modifiche eseguite materialmente senza preventiva comunicazione ai pubblici uffici competenti. La considerazione deriva dalla lettura congiunta delle tavole progettuali di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 252/1998 (ALLEGATO 19) e di quelle della DIA n. 152/2009 (ALLEGATO 17) e successiva variante DIA n. 256/09 (ALLEGATO 18). L'autorizzazione edilizia n. 252/1998 rappresentava lo stato legittimato dell'appartamento alla data di presentazione della prima DIA (152/2009). Analizzando tuttavia le tavole di progetto allegate a detta DIA, emerge chiaramente come, molto probabilmente a causa di un errore grafico, le finestre vennero rappresentate ***già allo stato di fatto*** di dimensione pari a 0,90x1,45 e 0,85x1,45, ovvero di dimensioni differenti rispetto a quelle legittimate dall'autorizzazione del 1998, che mostravano larghezza di 0,80, 1,00 e 1,27 m. La DIA 152/2009 e la successiva variante 256/09 non avevano ad oggetto modifiche delle finestre, tant'è che nella descrizione dei lavori allegata alla pratica urbanistica (ALLEGATO 20) non sono menzionati affatto gli infissi, parlando genericamente di modifiche interne all'appartamento. E' del tutto evidente come il tecnico che predispose le tavole progettuali, a causa di un mero errore di rappresentazione, modificò già nel rappresentare lo stato legittimato dei luoghi le aperture, che dal rilievo eseguito dallo scrivente nel corso del presente procedimento esecutivo, sono al contrario state rinvenute di dimensioni pressoché perfettamente coerenti con le larghezze indicate nelle tavole grafiche dell'autorizzazione edilizia di cui al

n. 252/1998, suggerendo con ogni ragionevolezza che le dimensioni delle bucatore non furono mai oggetto di modifica.

Occorre precisare che nelle planimetrie dell'autorizzazione edilizia del 1998 non sono quotate le altezze delle finestre, ma unicamente la loro larghezza.

Osservando le tavole relative ai prospetti ed alle sezioni della stessa pratica del 1998 (ALLEGATO 21), si nota almeno sul prospetto lato sinistro una difformità tra le altezze della finestra di quello che all'epoca era il soggiorno, con l'omologa bucatore oggi collocata nella camera da letto. L'altezza oggi rilevata nella camera da letto (1) è pari a 1,62 m, pari a quella del soggiorno. Nel prospetto sinistro e nella sezione A-A le due bucatore hanno palesemente altezze differenti, come si apprezza dai seguenti estratti.

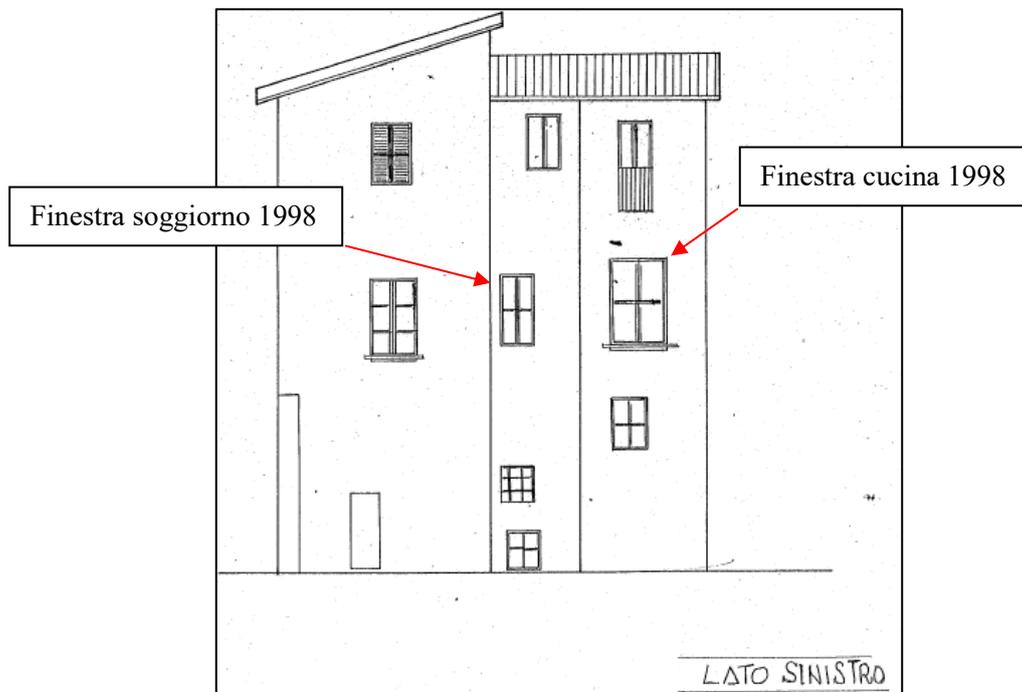


Immagine 3: prospetto sinistro autorizzazione edilizia n. 252/1998

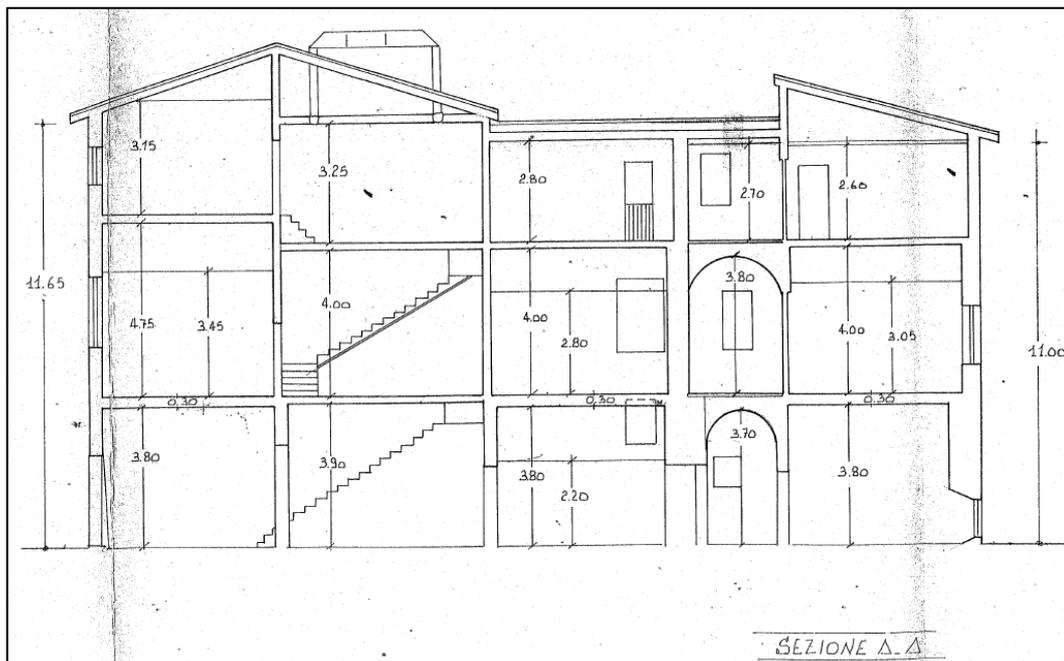


Immagine 4: Sezione A-A autorizzazione edilizia n. 252/1998

Se dunque le difformità nelle larghezze delle bucatore sembrano potersi ricondurre ad errori di rappresentazione, almeno per quanto attiene le altezze delle finestre sopra evidenziate sembra esserci una illegittimità da sanare.

Di seguito un puntuale elenco delle dimensioni delle finestre rilevate, confrontate direttamente con lo stato legittimato del fabbricato. Come destinazione d'uso dei locali si adatterà lo stato attuale rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo (ALLEGATO 23) mentre quale stato legittimato si utilizzeranno le tavole progettuali allegate all'autorizzazione edilizia del 1998, per le ragioni sopra espresse. Si consideri che mentre la larghezza delle bucatore sono quotate nelle piante di progetto, le altezze sono desunte dai prospetti, rappresentati in scala 1:100.

1. La finestra del soggiorno è stata rilevata di dimensioni pari a 1,25 x 1,62 m. **Lo stato legittimato indica una dimensione pari a circa 1,25x2,00 m.**
2. La finestra della camera da letto 1 è stata rilevata di dimensioni pari a 0,80 x 1,62 m. Lo stato legittimato indica una dimensione analoga.
3. La finestra della camera da letto 2 è stata rilevata di dimensioni pari a 1,07x1,77 m. Lo stato legittimato indica una dimensione analoga.
4. La finestra del bagno è stata rilevata di dimensioni pari a 0,80x1,59 m. Lo stato legittimato indica una dimensione analoga.

5. La finestra della cucina sul retro prospetto è stata rilevata di dimensioni pari a 0,80x1,61 m. Lo stato legittimato indica una dimensione analoga.
6. La finestra della cucina sul prospetto di destra è stata rilevata di dimensioni pari a 0,80x1,61 m. Lo stato legittimato indica una dimensione analoga.

La modifica dell'altezza della finestra del soggiorno di cui al precedente punto 1 comporta una riduzione della superficie illuminante del vano; poiché la superficie calpestabile del soggiorno è pari a 19,90 mq circa e la normativa vigente prevede che la superficie illuminante delle finestre non risulti inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile dalla stanza, la riduzione ha comportato una violazione non sanabile del disposto normativo, che richiede dunque inderogabilmente una messa in pristino dei luoghi. Si ha infatti che originariamente la superficie illuminante del soggiorno era pari a: $1,25 \times 2,00 = 2,50$ mq, mentre ad oggi, per quanto rilevato, detta superficie si è ridotta a $1,25 \times 1,62 = 2,03$ mq. La superficie minima illuminante da garantire in caso di modifica di una finestratura esistente è pari a: $1/8 \times 19,90 = 2,49$ mq, pertanto la modifica rilevata non soddisfa detto inderogabile rapporto, richiedendo come detto la messa in pristino.

Per quanto attiene le opere interne, realizzate in virtù della DIA del 2009, si rilevavano alcune leggere discrepanze tra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali di cui alla variante DIA n. 256/09 e quanto rilevato dallo scrivente, in particolare, con riferimento alla destinazione d'uso dei locali rappresentata nella planimetria dei luoghi rappresentante lo stato rilevato dallo scrivente (ALLEGATO 23), si evidenziano le seguenti difformità al piano primo del fabbricato:

7. Differente altezza del soggiorno, con un'altezza rilevata di 2,95 m e un'altezza di progetto pari a 3,00 m.
8. Differente conformazione planimetrica del divisorio posto tra disimpegno e camera da letto 1;
9. Differente altezza all'imposta della volta a botte della cucina, che presenta un'altezza minima e massima rilevate rispettivamente di 3,30 m e 4,03 m, contro un'altezza minima indicata nel progetto di 3 m e massima progettuale di 4,10 m.
10. Nel disimpegno i cavedi ricavati in corrispondenza del divisorio del bagno appaiono di sagoma leggermente differente rispetto alle previsioni progettuali, con conseguente modifica della superficie interna del disimpegno
11. Le superfici interne delle stanze rilevate appaiono leggermente differenti rispetto a quanto indicato nelle planimetrie di progetto del 2009.
12. Nella camera da letto 2 non sono stati rappresentati due apparenti cavedi e un rialzo posto lungo la parete.
13. L'altezza della camera da letto 2 rilevata è risultata essere pari a 3,20 m, mentre quella indicata nelle tavole progettuali è pari a 3,00 m

14. Nella camera da letto 1 non è stato rappresentato un tramezzo divisorio interno e l'altezza massima della volta è inferiore di circa 15 cm rispetto a quella indicata nelle tavole progettuali.

Le differenti altezze interne rilevate non modificano il volume dell'appartamento, che come noto è intercluso tra il piano primo ed il piano secondo. Le altezze misurate in sede di rilievo fanno infatti riferimento a delle volte interne realizzate ragionevolmente con finiture leggere, la cui conformazione a volta ha subito in sede di realizzazione le modifiche sopra evidenziate nell'altezze di imposta e di sommità; ciò costituisce di fatto una modifica della sagoma di una finitura interna, senza alcun incremento di volume e/o superficie, regolarizzabile come di seguito espresso.

Per quanto attiene l'accessorio annesso al piano terra all'appartamento, adibito a legnaia, la legittimità urbanistica è riferibile unicamente all'Autorizzazione Edilizia n. 252/1998 (ALLEGATO 19), in cui viene rappresentato anche il piano terra dell'immobile.

Rispetto a quanto indicato graficamente in planimetria venivano rilevate le seguenti difformità relative all'accessorio al piano terra:

1. Realizzazione di un soppalco in legno all'interno del vano principale, con altezza al di sotto del soppalco di 2,13 m. Detto orizzontamento non è stabilmente accessibile, essendo completamente mancante un collegamento verticale (scala interna o similare).
2. Leggero rialzo di circa 9 cm del vano tecnico che ospita la caldaia e la fossa biologica a servizio dell'appartamento al piano prima, non correttamente individuata nelle tavole progettuali.

Impossibile stabilire la data di realizzazione delle modifiche rilevate.

Per quanto attiene la realizzazione del soppalco in legno, attualmente adibito a deposito di materiale di varia natura, si ritiene che costituendo illegittimità sia sotto il profilo urbanistico che sismico, in quest'ultimo caso peraltro assai difficilmente regolarizzabile, la sanabilità dell'abuso ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sia difficilmente conseguibile, e comunque a fronte di un onere certamente molto superiore rispetto al maggior valore di mercato conseguibile grazie alla superficie interna ricavabile mantenendo l'opera in parola. Si ritiene dunque di stimare il costo della messa in pristino dei luoghi con rimozione del soppalco in legno in parola.

4.6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER TERRENI

Trattasi di immobile per il quale non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

4.7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

A seguito di consultazione della visura attuale per immobile effettuata in data 11/10/2022 (ALLEGATO 5) è stato possibile constatare che l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Pesaro e Urbino, Comune di Pergola, al Foglio n. 113 - Particella n. 72 - Sub.6, Categoria A/4 (abitazione di tipo

popolare), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 142,03. Superficie catastale totale 117 m², superficie catastale escluse le aree scoperte 117 m².

Per quanto attiene la conformità delle planimetrie catastali reperibili presso i pubblici uffici del N.C.E.U. rispetto a quanto rilevato si evidenzia come planimetricamente l'immobile sia stato correttamente rappresentato, fatta salva l'ampiezza delle finestre dell'appartamento rappresentate di larghezza uniforme, in modo congruente con quanto rappresentato erroneamente nella pratica DIA n. 256/09. Si è già precedentemente evidenziato come, relativamente all'ampiezza delle bucatore, vi sia stato un errore di rappresentazione delle finestre, evidentemente tradotto nell'aggiornamento della planimetria catastale protocollata in data 10/02/2011 con n. PS0021675, ovvero successivamente all'ultima pratica urbanistica presentata presso il comune di Pergola.

Per analoghe ragioni, verosimilmente, anche le difformità precedentemente elencate trattando la legittimità urbanistica dell'immobile relative alle altezze interne sono state tradotte nelle planimetrie catastali, che infatti riportano pedissequamente le stesse altezze individuabili nelle planimetrie di variante allegate alla summenzionata DIA.

Le difformità catastalmente rilevate non modificano la consistenza catastale dell'immobile.

Lo scrivente come precisato non è stato in grado di eseguire un accurato rilievo delle parti esterne del fabbricato, risultate essere inaccessibili. Appare dunque impossibile e pleonastico ad oggi aggiornare le planimetrie catastali nell'impossibilità di eseguire un corretto rilievo anche delle parti esterne del fabbricato, che consentirebbe di determinare con esattezza anche la conformazione delle pareti perimetrali, altrimenti indeterminabile.

Viepiù che la rappresentazione catastale dello stato dei luoghi richiederebbe di inserire in planimetria i luoghi così come rilevabili ad oggi, ovvero comprendendovi anche le parti da mettere in pristino secondo le indicazioni precedentemente fornite. Dunque la rettifica che oggi si andrebbe a proporre risulterebbe poi da rivedere all'atto della messa in pristino dei luoghi, rendendo la prestazione di fatto inutile.

4.8. STATO DEL POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta degli atti di causa è stato possibile verificare che l'atto di pignoramento immobiliare fu notificato all'esecutata per tramite della casa comunale di Pergola (PU), consegnando il documento ad un dipendente comunale in data 14/07/2022.

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento la Sig.ra (OMESSO) risultava infatti irreperibile presso la propria residenza in via (OMESSO). Alla data della notifica l'esecutata risultava essere ancora in vita, decedeva infatti in data (OMESSO).

L'esecutata era divenuta titolare esclusiva dell'immobile in forza dei seguenti atti:

- Atto per causa morte del sig. (OMESSO) (per la quota di 1/4 della proprietà). L'atto fu trascritto in data 24/10/2022 (ALLEGATO 3).
- Atto per causa morte della sig.ra (OMESSO) (per la quota di 3/4 della proprietà). L'atto fu trascritto in data 24/10/2022 (ALLEGATO 4).

La sig.ra (OMESSO) era pertanto unica proprietaria dell'immobile pignorato, non essendo pertanto richiesta alcuna valutazione relativa alla divisione di una porzione dell'immobile.

4.9. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIPTIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

In data 22/05/2023 lo scrivente C.T.U. eseguiva formale ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2). Si riportano di seguito l'elenco sintetico delle formalità riguardanti l'immobile pignorato nel ventennio precedente l'atto.

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/09/2005 - Registro Particolare 4087 Registro Generale 15057 Pubblico ufficiale (OMESSO) Repertorio 24374/5555 del 09/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante C13 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 2045 del 14/ 07/ 2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 20/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 — Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 24/06/2009 — Registro Particolare Z031 Registro Generale 8273 Pubblico ufficiale (OMESSO) Repertorio 213/ 139 del 19/05/ 2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 907 del 14/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2012 (Art. 13, comma 8—decies DL 7/2007 — Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 08/05/2012 — Registro Particolare 801 Registro Generale 4583 Pubblico ufficiale (OMESSO) Repertorio 1619/1066 del 03/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 12/09/2022 — Registro Particolare 8599 Registro Generale 12558 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PESARO Repertorio 1257 del 14/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 10011 Registro Generale 14749 Pubblico ufficiale (OMESSO) Repertorio 1619 del 03/05/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA 01 EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 10012 Registro Generale 14750 Pubblico ufficiale (OMESSO) Repertorio 1619 del 03/05/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Dall'ispezione ipotecaria è emerso inoltre quanto segue:

- *Oneri urbanistici e catastali*: nulla risulta.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*: nulla risulta.
- *Altri pesi o limitazioni d'uso*: nulla risulta.

Altre informazioni per l'eventuale acquirente, concernenti:

- *L'importo spese condominiali ordinarie*: l'immobile non risulta essere costituito in condominio
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*: nulla risulta.
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate*: nulla risulta.
- *Eventuali cause in corso*: nulla risulta.

5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

5.1. DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile in oggetto fa parte di un maggiore fabbricato plurifamiliare non costituito formalmente in condominio e caratterizzato da:

- PIANO TERRA;
- PIANO PRIMO;
- PIANO SECONDO;

Il piano terra è adibito a ingresso comune e cantine private, ivi compresa la legnaia annessa all'unità immobiliare in parola. L'ingresso al fabbricato affaccia direttamente su via Angel Dalfuoco, strada ubicata all'interno del centro storico di Pergola con scarso traffico veicolare.

La legnaia di pertinenza dell'appartamento si colloca sulla parte posteriore dell'immobile. L'accessorio in parola si presenta sostanzialmente al grezzo, con muratura perimetrale e della volta superiore a vista. All'interno del locale accessorio è altresì presente un impianto elettrico con cavi fuori traccia e due punti luce, uno per ciascun vano costituente la legnaia. Sono altresì presenti interruttori elettrici ed un interruttore differenziale cui è collegata la caldaia a gas.

Ai piani superiori si accede mediante scala interna comune.

Raggiunto il piano primo è possibile accedere all'appartamento dell'esecutata nonché ad una seconda unità immobiliare attraverso un ballatoio comune.

Raggiunto il piano secondo si trovano due ulteriori unità immobiliari.

La struttura portante è in muratura e la copertura è a falde.

L'immobile oggetto di stima è composto da:

- ingresso/soggiorno (19,90 mq calpestabili)
- disimpegno (5,92 mq calpestabili);
- cucina (13,41 mq calpestabili);
- corridoio (5,92 mq calpestabili);
- camera da letto singola (9,29 mq calpestabili);
- camera da letto matrimoniale (14,31 mq calpestabili);
- bagno (7,76 mq calpestabili);

L'area di sedime è urbanizzata, i servizi più vicini, quali farmacia, banca, posta, negozi, etc. distano poche centinaia di metri dall'abitazione.

La zona è servita dall'acquedotto, rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas e fognatura pubblica; è altresì presente l'illuminazione pubblica e la raccolta rifiuti.

FINITURE:

Porta di ingresso all'appartamento blindata in buone condizioni di manutenzione.

Infissi interni in legno in buone condizioni di manutenzione, finestre in legno e vetro camera singola in condizioni discrete, persiane in legno necessitanti di interventi manutentivi. Talune finestre presentano inferriata metallica ed altre hanno unicamente oscuranti posti internamente all'infisso, ovvero in tali casi non sono presenti persiane in legno esterne.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da parquet di varia tipologia, in generale in buone condizioni di manutenzione.

Nel bagno sono presenti una doccia, un wc, un bidet e un lavandino. Le pareti del locale sono rivestite con piastrelle di ceramica di differente fattura posta sino ad altezza variabile rispetto al piano di calpestio.

Le tinteggiature interne sono fortemente ammalorate, con diffusa presenza di condensa e muffe.

IMPIANTI:

Impianto termico con caldaia marca IMMERGAS alimentata a gas, modello Hercules Mini al momento del sopralluogo funzionante; impianto idrico con tubazioni fuori traccia dalla caldaia all'intradosso della volta del vano posto al piano terra ed all'interno dell'appartamento in traccia. Analogamente per quanto concerne l'impianto di scarico dei reflui, fuori traccia all'interno del vano tecnico al piano terra e sotto traccia all'interno dell'appartamento. L'impianto fognario confluisce all'interno di una fossa Imhoff presente nel vano tecnico esclusivo posto al piano terra del fabbricato, in pessime condizioni manutentive e di remota installazione.

Si segnala, relativamente alla caldaia posta al piano terra, che la presa e lo scarico dei fumi sono poste a parete, in corrispondenza della corte interna del fabbricato.

Radiatori interni in acciaio in buone condizioni di manutenzione e apparentemente di recente installazione, collegati a termostato interno funzionante.

Impianto di climatizzazione marca Mitsubishi modello ION presente all'interno della camera da letto matrimoniale, apparentemente in buone condizioni di manutenzione, tuttavia si segnala che lo scrivente non è stato in grado di testarlo per mancanza di relativo comando remoto.

Impianto elettrico dotato di salvavita; i punti presa e gli interruttori dell'impianto elettrico appaiono in buone condizioni e recentemente installati.

L'impianto fognario a valle della fossa biologica sembra dirigere nella corte condominiale interna, come detto precedentemente non accessibile per ulteriori e più approfondite verifiche.

Il contatore del gas è collocato sul fronte principale del fabbricato, direttamente accessibile da via Angel Dalfuoco. Le condotte internamente si sviluppano fuori tracce e sono costituite da tubazioni in rame che conducono sia alla caldaia al piano terra sia alla cucina al piano primo.

DIFETTI:

Le tinteggiature interne sono diffusamente interessate dall'azione della condensa e dall'umidità, con conseguente formazione di muffe sulle pareti dell'appartamento. Per ripristinare la salubrità dei locali si renderà necessario un idoneo trattamento antimuffa di tutte le pareti interessate con successiva tinteggiatura delle stesse.

Le condotte di scarico dei gas della caldaia, poste a parete nella corte interna condominiale, dovranno essere adeguate alle vigenti normative di settore.

Si stima un costo per il ripristino delle condizioni di salubrità dell'appartamento pari ad € 2.500,00 oltre IVA di legge, **per complessivi € 3.050,00.**

Si stima un costo per l'adeguamento delle condotte di scarico dei fumi della caldaia al piano terra di € 1.000,00 oltre IVA di legge, **per complessivi € 1.220,00.**

Detti importi stimati saranno decurtati dal valore di mercato che si andrà di seguito a stimare, essendo costi necessari all'adeguamento delle condizioni minime di salubrità dei luoghi.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: buone.

ACCESSI ALLA STRADA: Direttamente dall'ingresso comune si accede a via Angel Dalfuoco.

SCOPERTO ESCLUSIVO: no.

Ai fini di una possibile vendita, data la consistenza e la destinazione d'uso dei locali non vi è la possibilità di un frazionamento dell'immobile.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE RISCONTRATE:

In apposito paragrafo della presente relazione si sono indicate le difformità riscontrate in sede di accertamento. Talune di dette difformità risultano sanabili ai sensi dell'articolo 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., altre invece non appaio sanabili per le ragioni precedentemente espresse e dunque sarà necessario procedere con la messa in pristino dei luoghi a fronte di una spesa stimabile come segue:

- Demolizione e smaltimento soppalco in legno al piano terra, vano legnaia:	€	500,00
- Messa in pristino finestra soggiorno:	€	700,00

Per quanto attiene invece le difformità sanabili si stima:

- Diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia	€	300,00
- Imposte di bollo	€	32,00
- Sanzione per modifiche interne	€	1.000,00
- Onorario professionale tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia per l'accertamento di conformità e prestazioni professionali nell'ambito dei lavori di messa in pristino	€	<u>2.500,00</u>

TOTALE SANATORIA (IVA ED ONERI INCLUSI) € 5.032,00

Eseguita la sanatoria sull'immobile si renderà infine necessario una correzione delle planimetrie catastali presso l'agenzia del Territorio competente, il cui costo complessivo può stimarsi in circa € 1.000,00 comprensivi di onorario tecnico, diritti di segreteria ed ogni ulteriore onere ad oggi prevedibile (IVA, contributo integrativo previdenziale).

Detto importo dovrà pertanto essere decurtato dalla stima dell'immobile.

5.2. STIMA SINTETICO COMPARATIVA A VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, fatta salva la presenza di muffe sulle pareti interne, come precedentemente espresso, da ripristinare per garantire la salubrità dei locali.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente alla presenza del curatore, l'appartamento risultava essere abitato dal sig. (OMESSO), figlio dell'esecutata (OMESSO), come noto deceduta nel corso del 2022 dopo la notifica del pignoramento effettuato presso i pubblici uffici comunali a causa dell'irreperibilità dell'esecutata.

In data 02/02/2023 il G.E. ha dato ordine di liberazione dell'immobile, pertanto alla data di stesura del presente elaborato l'immobile deve ritenersi libero e non occupato da terzi.

Nella valutazione del valore dell'immobile, si farà riferimento alla “**superficie commerciale**”. Tale superficie include gli spessori dei muri perimetrali, la metà di quelli di confine ed è parametrizzata in funzione delle destinazioni d'uso dei locali.

Si definirà poi un prezzo al metro quadrato tenendo conto dei valori di altri immobili posti nella stessa area e di analoghe caratteristiche, cui si applicherà un coefficiente di riduzione del valore tenendo conto dello stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima.

La valutazione al metro quadrato è stata dedotta da un'indagine di mercato presso qualificate agenzie immobiliari e tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferibili al secondo semestre dell'anno 2022 (ALLEGATO 22). L'analisi ha condotto ad un'attribuzione di un valore al metro quadrato commerciale per immobili ristrutturati nella zona, di caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione di **900,00 €/mq**.

Per quanto riguarda le superfici paramtrate:

- All'intero appartamento, con *destinazione civile abitazione* posto al piano primo, viene attribuito un coefficiente pari a **1,00**.
- Al locale con *destinazione legnaia collocato al piano terra del fabbricato comunicante con l'appartamento per tramite di spazi comuni interni al fabbricato*, viene attribuito un coefficiente pari a **0,50**.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Quindi, come meglio espresso nella tabella seguente, la superficie commerciale vendibile è pari a 115 mq.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	COEFF.	SUP. COMM. VENDIBILE
APPARTAMENTO CIV. ABITAZIONE	104	1,00	104,00
LEGNAIA PIANO TERRA	22	0,50	11,00
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE TOTALE [MQ]			115,00

Alle considerazioni sopra riportate occorre aggiungere degli ulteriori parametri correttivi che tengono conto di una serie di aspetti che esulano dalla mera quantificazione ponderale della superficie commerciale vendibile.

Esistono infatti una serie di fattori correttivi di cui tenere conto nella stesura finale della stima.

Per l'immobile in questione lo scrivente ritiene di considerare i seguenti parametri correttivi della stima.

- Assenza di ascensore;
- Orientamento rispetto ai punti cardinali;
- Esposizione del fabbricato;
- Affaccio;
- Presenza di balconi o terrazze;
- Luminosità;
- Vetustà rispetto agli altri fabbricati della zona
- Finiture appartamento
- Manutenzione appartamento;
- Riscaldamento e climatizzazione;
- Efficienza energetica;
- Condizioni dello stabile;
- Possibilità di parcheggio;
- Trasporti;
- Rumorosità dovuta al traffico;
- Condizioni del contesto di zona;

Prendendo in considerazione i parametri correttivi di stima sopra elencati è possibile modificare la stima tenendo conto di aspetti che incidono sul valore di mercato dell'immobile. Per ciascun parametro preso in considerazione, se il coefficiente risulta essere inferiore ad 1, si ritiene che l'elemento incida negativamente sul valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mentre al contrario, se il valore del coefficiente è superiore ad 1 il parametro incrementa il valore di mercato del bene.

Si analizzano unicamente i parametri che distinguono l'appartamento in questione dagli altri beni analoghi presenti nella zona, in modo tale da valutare la maggiore o minore appetibilità dell'oggetto di stima rispetto agli immobili simili circostanti. Agli altri parametri presi in considerazione viene dunque attribuito un valore unitario che non comporta variazioni del valore del bene oggetto di stima.

A ciascuno dei correttivi sopra riportati è stato applicato un coefficiente, che si traduce in un plus o minus valore dell'immobile, come sinteticamente riportato nella seguente tabella:

PARAMETRO CORRETTIVO DI STIMA	COEFFICIENTE
Assenza di ascensore	1
Orientamento rispetto ai punti cardinali	1
Esposizione del fabbricato	1
Affaccio	0,95
Presenza di balconi o terrazze	0,9
Luminosità	0,95
vetustà rispetto ai fabbricati della zona	1
Finiture appartamento	1
Manutenzione appartamento	1
Riscaldamento e climatizzazione	1,05
Efficienza energetica	1
Condizioni dello stabile	1,05
Possibilità di parcheggio	1
Trasporti	1
Rumorosità dovuta al traffico	1,05
Condizioni del contesto di zona	1
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	0,940

Il valore dell'immobile in arrotondamento è pari a: 115,00 mq x 900 €/mq x 0,94 = € 97.319,00

A detto valore, determinato su base comparativa rispetto ad altri immobili analoghi ubicati nella zona di interesse, si devono inoltre decurtare:

- un costo per il ripristino delle condizioni di salubrità dell'appartamento pari ad **€ 3.050,00.**
- un costo per l'adeguamento delle condotte di scarico dei fumi della caldaia al piano terra di **€ 1.220,00.**
- un costo per la sanatoria dell'appartamento di **€ 5.032,00.**
- un costo per la rettifica delle planimetrie catastali di **€ 1.000,00.**

Al valore dell'immobile sopra determinato dovrà dunque essere decurtato un importo pari a:

$$D_i = 3.050,00 + 1.220,00 + 5.032,00 + 1.000,00 = \underline{\underline{10.302,00 \text{ €}}}$$

Pertanto il valore dell'immobile viene stimato in € 97.319,00 – € 10.302,00 = € 87.000,00 (arrotondato)

6. CONCLUSIONI

In conclusione il valore dell'immobile ammonta a € **87.000,00** (diconsi **Euro OTTANTASETTEMILA/00**)

Si precisa che:

1. Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (ALLEGATO 1);
2. La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 12/09/2022 (ALLEGATO 2). In particolare la sig.ra (OMESSO) diveniva proprietaria di $\frac{1}{4}$ dell'immobile esecutato in dipendenza della successione a (OMESSO) (ALLEGATO 3), deceduto in data (OMESSO) ed in quota di $\frac{3}{4}$ in dipendenza della successione a (OMESSO), deceduta in data (OMESSO) (ALLEGATO 4).
3. Non risulta che il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, pertanto lo scrivente C.T.U. ha provveduto a sopperire alla carenza tramite visure catastali (ALLEGATI 5 – 6 e -7).
4. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
5. Non risulta che il creditore abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Conseguentemente lo scrivente ha immediatamente proceduto a richiedere al Comune di residenza dell'esecutata, Pergola, detto certificato. Si apprendeva dunque che l'esecutata è deceduta in data (OMESSO) e che alla data del decesso era vedova del sig. (OMESSO) (ALLEGATO 8).

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. (OMESSO), figlio dell'esecutata (OMESSO).

In data 02/02/2023 il G.E. dava ordine di liberazione dell'immobile, pertanto alla data di stesura del presente elaborato l'appartamento risulta essere libero e non occupato.

La presente relazione, previo contestuale invio della stessa al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, viene depositata telematicamente in Cancelleria completa dei relativi allegati.

Pesaro li, 08/06/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Michele Fiorentini

ALLEGATI:

1. Certificazione notarile sostitutiva;
2. Ispezione ipotecaria elenco delle formalità;
3. Ispezione ipotecaria atto causa morte (OMESSO);
4. Ispezione ipotecaria atto causa morte (OMESSO);
5. Visura attuale per immobile;
6. Visura storica per immobile;
7. Visura planimetrica;
8. (OMESSO) estratto per riassunto dal registro degli atti di morte;
9. Estratto mappa catastale;
10. Pratica edilizia 6309_1978_Permissiono;
11. Pratica edilizia 269_1994_Autorizzazione;
12. Pratica edilizia 252_98_Autorizzazione;
13. Pratica edilizia 152_09_Presa Atto comune Pergola;
14. Pratica edilizia 115_2011_Permissiono Sanatoria_237_2011;
15. Pratica edilizia 256_09_Presa Atto comune Pergola;
16. Pratica edilizia 252_98_Dichiarazione di Conseguita Agibilità;
17. Pratica edilizia 152_09_Progetto;
18. Pratica edilizia 256_09_Progetto;
19. Pratica edilizia 252_98_Planimetria piante;
20. Pratica edilizia 256_09_DIA;
21. Pratica edilizia 252_98_Prospetti e Sezioni;
22. Osservatorio OMI secondo semestre 2022;
23. Restituzione grafica rilievo;
24. Documentazione fotografica;