

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. n° 247/17

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. DAVIDE STORTI

C.T.U.

Magi geom. Marco

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

Premessa

Il sottoscritto Geom. Magi Marco residente in comune di Senigallia (AN) in via Umberto Giordano civ. 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pesaro – Urbino al n.ro 1362, studio tecnico in Pesaro, via Settembrini civ. 13, con incarico firmato digitalmente e accettato dal Tribunale di Pesaro in data 16 maggio 2018 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Operazioni preliminari del CTU:

1. Esaminati gli atti di procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 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:

a) 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;

b) 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:

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

RISPOSTA AL PUNTO 1) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

In data 25 maggio 2018 mi sono recato C/o l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. ed ho effettuato una ispezione ipotecaria a partire dal 01/10/1988 al 24/05/2018 a nome di **OMISSIS** (**OMISSIS** e unico soggetto proprietario dell'immobile pignorato), con il seguente elenco delle formalità:

A) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2017 – Registro Particolare 8709, Registro Generale 14275, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3188/2017 del 25/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Immobili siti in Pergola (PU).

Si precisa che nel periodo recuperato e validato dal 1980 al 30/09/1988 non risulta nulla.

B) TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2011 Registro Particolare 5998, Registro Generale 10174, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1257/816 del 03/08/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Pergola (PU) – soggetto acquirente.

C) ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2011 - Registro Particolare 2299, Registro Generale 10175, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1258/817 del 03/08/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Pergola (PU) – soggetto debitore.

D) ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2014 - Registro Particolare 1997, Registro Generale 11211, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 2732/1787 del 28/11/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Pergola (PU) – soggetto debitore.

2. 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.

RISPOSTA AL PUNTO 2) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

In data 25 maggio 2018 mi sono recato C/o l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali ed ho effettuato visura attuale e storica del bene pignorato di cui al foglio 81 di Pergola, particella 264, subalterno 11 a partire dal 15/03/1988 al 25/05/2018.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in tutte le certificazioni e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

3. 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 rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.ro 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 G.E.

RISPOSTA AL PUNTO 3) DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI DEL C.T.U.

In data 25 maggio 2018 mi sono recato C/o il Servizio Anagrafe del comune di Pergola richiedendo l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di matrimonio, il Certificato di residenza e lo Stato di famiglia.

L'esecutata, **OMISSIS**, così come risulta dal certificato sopra descritto, è coniugata in regime di separazione dei beni e con atto del 23/12/2013 a rogito del Notaio, Dott.ssa Alessia Olivadese dei distretti riuniti notarili di Pesaro e Urbino, in accordo con il marito, **OMISSIS**, ha costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c.

In data 28 maggio 2018, alle ore 10.00, è stato effettuato il primo sopralluogo, senza però riuscire ad accedere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento; allo scopo, in accordo con il Custode, **OMISSIS**, ci siamo recati C/o il Comando di Polizia municipale per la richiesta di ausilio relativo all'ingresso C/o l'immobile pignorato; lo stesso Comandante della Polizia municipale, **OMISSIS**, ci ha dato appuntamento per un ulteriore sopralluogo in data 04 giugno 2018.

In data 04 giugno 2018, alle ore 9.30, il sottoscritto CTU, insieme al Custode e la Polizia municipale, si è recato in Comune di Pergola, via del Chiocco civ. 47, per esperire l'incarico ricevuto e, con la collaborazione dell'esecutata **OMISSIS** e del marito **OMISSIS**, oltre che alla presenza della Forza Pubblica, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Al CTU sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. 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.***

Risposta al quesito 1)

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Pergola in via del Chiocco civ. 47 ed è censito all'Agenzia del Territorio di Pesaro con i seguenti dati catastali:

FOGLIO 81 DI PERGOLA – PARTICELLA 264 – SUB. 11 – CATEGORIA A/2 – CLASSE 2 – CONSISTENZA VANI 7 – VIA DEL CHIOCCO, 47, PIANI T-1-2-3 - SUPERFICIE CATASTALE MQ. 173 – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 154 – RENDITA EURO 415,75.

PROPRIETA': OMISSIS piena proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

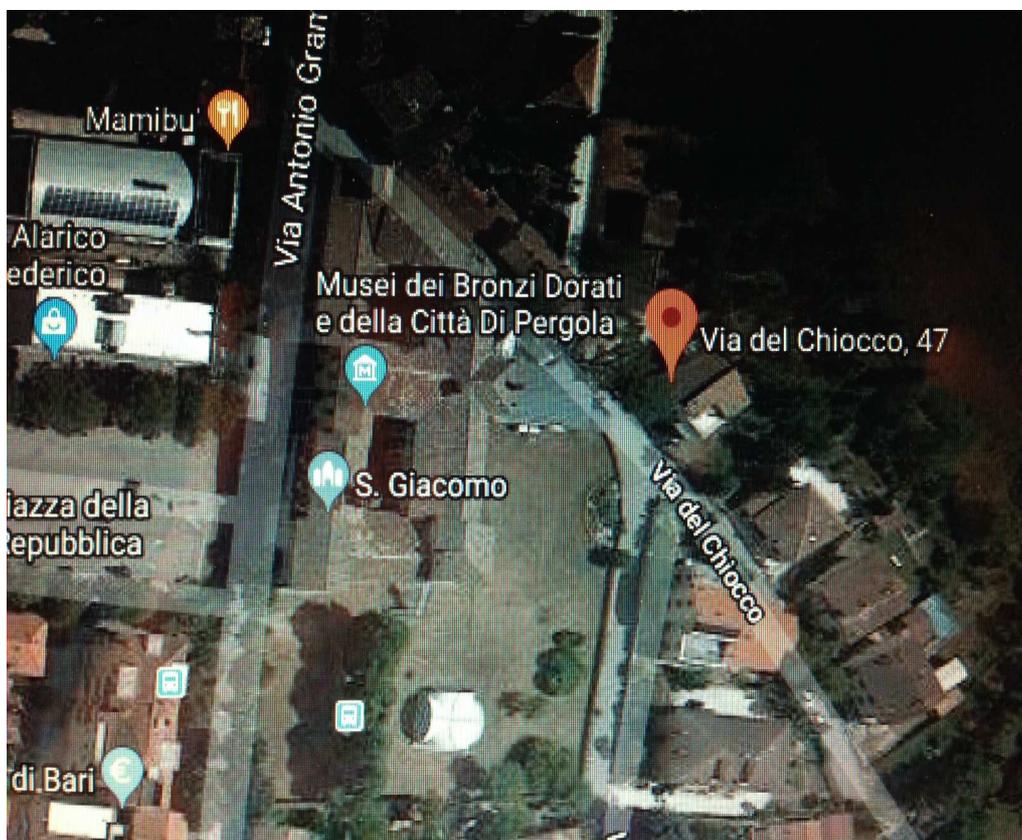
CONFINI: Via del Chiocco, OMISSIS, Salvo Altri.

In merito alla formazione in più lotti dell'unità immobiliare, preciso che la medesima non è comodamente divisibile, in quanto si avrebbe, al momento attuale, una ulteriore svalutazione dell'immobile con conseguente compromissione del prezzo di vendita, dovendo creare parti comuni (come l'ingresso dalla via principale e dalla scala interna che ora sono privati); inoltre, sia il piano terra che il piano terzo (soffitta) risultano accessori e, sia la superficie che l'attuale suddivisione interna dell'appartamento non si adattano comodamente ad un frazionamento in più unità immobiliari.

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.*

Risposta al quesito 2)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Pergola in via del Chiocco civ. 47 in zona adiacente al centro storico del comune stesso.



VISTA GOOGLE MAPS



INGRESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (civ. 47), è costituito da due unità abitative (civ. 47 e civ. 49), e si sviluppa su quattro livelli dei quali uno al piano terra con scoperto esclusivo e locali ad uso sgombero, vano scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, piano secondo ad appartamento e piano terzo ad uso soffitta..

All'appartamento si accede tramite un portone al livello della strada principale e mediante scala interna privata di collegamento ai piani.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

L'edificio ha un'astruttura portante costituita da muri perimetrali con conci di pietra squadrata calcarea e muri interni in blocchi di laterizio forati murati a malta cementizia. I solai di piano sono in latero cemento armato, mentre quello di copertura è costituito da travetti in calcestruzzo prefabbricato armati e tavelloni in laterizio. La copertura ha due falde inclinate disposte su due piani diversi tra loro con manto in tegole di cemento.

In merito alla suddivisione dell'appartamento bisogna fare una distinzione, più precisamente quella che è la divisione interna come da planimetria catastale (non conforme con lo stato attuale del fabbricato) e quella rilevata durante il sopralluogo; il tutto è meglio evidenziato e spiegato nel paragrafo **“Situazione urbanistica”**.

SUDDIVISIONE INTERNA COME DA PLANIMETRIA CATASTALE:

Piano terra (locali ad uso sgombero)

Trattasi di unico locale con piccolo vano interno ad uso centrale termica, oltre a scoperto esclusivo sul retro del fabbricato.

Piano primo vano scala di collegamento e piano secondo (appartamento)

L'appartamento, a cui si accede da scala interna privata, è costituito da disimpegno, due camere da letto, sala, cucina, cucinino, un bagno, un w.c. e due terrazzi.

Piano terzo (soffitta)

Il piano terzo ad uso soffitta, a cui si accede mediante scala interna dal soggiorno, è costituito da due locali collegati tra loro da apertura su muratura portante.

SUDDIVISIONE INTERNA RILEVATA DURANTE IL SOPRALLUOGO

Piano terra

Il piano terra è suddiviso come segue: due vani oltre a locale ad uso bagno; al di sopra del portone di ingresso principale è ubicata una pensilina; sullo scoperto esclusivo si trova un gazebo in legno.

Piano primo vano scala di collegamento e piano secondo (appartamento)

L'appartamento, a cui si accede da scala interna privata, è costituito da disimpegno, tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, e loggia, oltre a pensilina al di sopra del portone di ingresso principale.

Piano terzo (soffitta)

Il piano terzo ad uso soffitta, a cui si accede mediante scala interna dal soggiorno, è costituito da due locali collegati tra loro da apertura su muratura portante.

STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano terra

Le finiture sono in ottimo stato.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile traspirante.

Il portone di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno.

I pavimenti sono in finto legno, i rivestimenti in piastrelle.

I locali risultano forniti da un adeguato numero di punti luce.

Il bagno ha rivestimenti del tipo a mosaico ed in parte in piastrelle di ceramica, i sanitari sono in ottimo stato.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono autonomi.

Piano primo vano scala di collegamento e piano secondo (appartamento)

La scala interna privata di accesso all'appartamento è in marmo rosa con faretti laterali di illuminazione; nel soggiorno è presente (parzialmente) una controssoffittatura.

Le finiture sono in ottimo stato.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile traspirante.

Il portone di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno. Le tapparelle sono del tipo elettriche e dotate di telecomando di apertura e chiusura.

I pavimenti sono in finto legno ed in parte in piastrelle; i rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Il bagno ha rivestimenti del tipo a mosaico ed in parte in piastrelle di ceramica, i sanitari sono in ottimo stato.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono autonomi.

NOTA: Sia il piano terra che l'appartamento al secondo piano, attualmente risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con presenza di materiali e finiture di buona/ottima fattura. All'interno dei due piani non si notano segni evidenti che possano far pensare a carenze costruttive.

Piano terzo (soffitta)

Dal soggiorno e tramite scala interna nel soggiorno, si accede ai locali ad uso soffitta. I medesimi non sono dotati di pavimentazione, le pareti sono prive di intonaco, presente solo l'impianto elettrico non a norma con cavi a vista, la copertura è in travetti in calcestruzzo prefabbricato armati e tavelloni in laterizio, a due pendenze con manto di copertura in tegole di cemento; ad oggi, tra il solaio ed il manto di copertura, l'impermeabilizzazione risulta mancante e/o del tutto usurata e vetusta.

Il piano terzo ad uso soffitta si trova al grezzo e deve essere assoggettato ad una manutenzione straordinaria per riportarlo in condizioni di ordinarietà.

Si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari. Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali. A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui: per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10; per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Per le vendite giudiziarie di immobili imposte di registro ed ipo-catastali in misura fissa (€200) purché l'immobile sia rivenduto entro 2 anni

Il recente decreto c.d. “Salva banche” (DL. 18/2016, recante misure urgenti per il settore del credito) introduce una disposizione che agevola la vendita di immobili in esito a procedure esecutive. In particolare, indipendentemente dalla natura del soggetto acquirente (privato, impresa, ecc.):

- per gli atti emessi dal 16/02/2016 al 31/12/2016
- L'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si applicano **in misura fissa** (Euro 200 ciascuna) **per gli atti di trasferimento** della proprietà/diritti reali immobiliari **emessi nell'ambito di vendite giudiziarie**
- a condizione che l'immobile sia **rivenduto entro 2 anni** dall'acquisto agevolato.
Ove quest'ultima condizione non si realizzi:
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura “ordinaria”
- trovando inoltre applicazione la sanzione amministrativa del 30% oltre agli interessi di mora.

AGEVOLAZIONE PER VENDITE GIUDIZIARIE

Con il cd “decreto salva banche” (DL 18/2016, da convertire entro il 15/04) si introduce una importante agevolazione fiscale riguardante i **trasferimenti di immobili nell'ambito di vendite giudiziarie** al fine di sostenere il mercato delle cessioni immobiliari coattive.

Nello specifico, la norma:

- **agevola i trasferimenti immobiliari eseguiti nell'ambito di procedimenti giudiziari o fallimentari**
- **prevedendo che le imposte di registro e ipocatastali sono applicate in misura fissa** (Euro 200 ciascuna) alla sola condizione che l'immobile sia rivenduto entro 2 anni dall'acquisto.

VANTAGGI: il risparmio fiscale che deriva dalla agevolazione si differenzia come segue:

TRASFERIMENTI NON SOGGETTI IVA	Le tre imposte fisse (complessivamente pari a € 600) si applicano in sostituzione dell'imposta di registro con aliquota del 9% (con il minimo di € 1.000) e delle imposte ipotecaria e catastale ciascuna nella misura di € 50.
TRASFERIMENTI SOGGETTI A IVA	Nei casi di vendita di fabbricati strumentali le imposte ipotecaria e catastale sono fisse nella misura di € 200 ciascuna in luogo della misura ordinaria del 4% (rispettivamente 3% + 1%)

DECORRENZA: la norma è **già operativa**, in quanto applicabile **agli atti posti in essere** dalla data di entrata in vigore del Decreto (cioè dal **16/02/2016**).

AMBITO APPLICATIVO

L'agevolazione compete per **atti ed i provvedimenti** relativi al trasferimento:

- della proprietà
- di diritti reali su beni immobili (uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù)

emessi nell'ambito di una procedura:

- **di espropriazione immobiliare** ex art. 555 e segg C.C. (es:)
- **di vendita immobiliare fallimentare** ex art. 107 RD 267/42

indipendentemente che l'immobile sia aggiudicato nella vendita “con incanto” o “senza incanto”.

CONDIZIONE

L'agevolazione si applica ad **una specifica ed unica condizione**:

- l'acquirente deve impegnarsi, dichiarandolo in atto, a **rivendere** l'immobile **entro 2 anni** dall'acquisto (si ritiene che il termine decorre dalla data del decreto di trasferimento del giudice)
- indipendentemente dalla natura del soggetto che acquista: persona fisica privata, società, ecc.

DECADENZA

Se l'acquirente dell'immobile all'asta non lo rivende entro 2 anni dalla data di acquisto le **imposte di registro, ipotecaria e catastale** tornano ad essere **dovute nella misura ordinaria**; è **dovuta una sanzione del 30%**, oltre agli interessi di mora.

Nota: Il rischio di essere chiamati a versare le imposte ordinarie con applicazione della sanzione avrà l'effetto di ridurre il prezzo di vendita in prossimità della scadenza del biennio, agevolando il mercato immobiliare.

ACCERTAMENTO

In caso di decadenza: **i termini di 3 anni per il recupero delle imposte ordinarie** da parte dell'Ufficio **decorrono dalla scadenza del biennio per il "ri-trasferimento"**.

ASTE IMMOBILIARI E IMPOSTE DI REGISTRO / IPOCATASTALI – RIEPILOGO

IMPOSTE DI ATTO IN VIA ORDINARIA E IN PRESENZA DELLE CONDIZIONI AGEVOLATIVE				
FABBRICATI	IMMOBILI ALL'ASTA	TIPO DI ATTO	REGISTRO	IPO-CATASTALI
ABITATIVI	ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	9% (1% se 1° casa)	50 + 50
		FUORI CAMPO IVA		
	ACQUISTO CON AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	200	200 + 200
		FUORI CAMPO IVA	200	200 + 200
IMPOSTE DI ATTO IN VIA ORDINARIA E IN PRESENZA DELLE CONDIZIONI AGEVOLATIVE				
FABBRICATI	IMMOBILI ALL'ASTA	TIPO DI ATTO	REGISTRO	IPO-CATASTALI
STRUMENTALI	ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	Ipotecaria: 3% Catastale: 1%
		ESENTE IVA		
		FUORI CAMPO IVA	9%	50 + 50
	ACQUISTO CON AGEVOLAZIONE	IMPONIBILE IVA	200	200 + 200
		ESENTE IVA	200	200 + 200
		FUORI CAMPO IVA	200	200 + 200

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.

Risposta al quesito 3)

Il fabbricato è stato edificato precedentemente il 01 settembre 1967 e più precisamente con domanda inviata il 06 agosto 1963 e relativo nulla osta per la costruzione del 10 settembre 1963; in data 18 luglio 1964 con pratica 245 viene rilasciato il certificato di abitabilità a nome di **OMISSIS**

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, chi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.ro 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.ro 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.ro 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito 4)

SITUAZIONE URBANISTICA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (04 GIUGNO 2018)

In data 05 luglio 2018 mi sono recato C/o l'ufficio tecnico del comune di Pergola per reperire la documentazione necessaria relativa al fabbricato e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. L'immobile è stato edificato precedentemente il 01 settembre 1967 e più precisamente con domanda inviata il 06 agosto 1963 e relativo nulla osta per la costruzione del 10 settembre 1963; in data 18 luglio 1964, con pratica n.ro 245, viene rilasciato il certificato di abitabilità a nome di **OMISSIS**. Il medesimo fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione in virtù e conformità del Permesso prot. 2474 rilasciato in data 26 aprile 1974; relativamente a detto permesso preciso che, dopo aver inviato formale richiesta di accesso agli atti, il personale addetto, dopo aver eseguito un'accurata ricerca, non ha reperito alcun riscontro cartaceo e che i dati sono stati desunti dall'atto di acquisto della **OMISSIS**. In base alla legge 47/85, a suo tempo, sono state inoltrate domande di condono edilizio che riguardano l'unità immobiliare di cui alla via del Chicco civ. 49 (unità confinante) e non l'unità oggetto di pignoramento. In data 11 settembre 1989 è stato rilasciato permesso per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85. Il giorno 15 marzo 2014 è stata inviata al comune di Pergola domanda per accertamento di conformità a nome di **OMISSIS** per la manutenzione straordinaria finalizzata al miglioramento delle prestazioni energetiche; in base a tale richiesta, il sig. **OMISSIS**, provvedeva a segnalare al Comune di Pergola, che le opere proposte andavano a modificare l'estetica del fabbricato; a tale richiesta il comune provvedeva a diffidare la sig.ra **OMISSIS** a "non dare corso ai lavori sulle parti comuni dell'edificio" fino alla presentazione del nulla osta del sig. **OMISSIS** che veniva successivamente inviato, dal tecnico incaricato, in data 28 aprile 2014. In data 20 maggio 2014 viene rilasciata dal comune di Pergola, Segnalazione certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 108/2014 per lavori di "Straordinaria manutenzione"; il giorno 13 giugno 2014 il comune richiede alla ditta documentazione integrativa che, il tecnico incaricato, provvedeva ad inoltrare in data 08 luglio 2014. Il 23 settembre 2014 viene trasmesso al comune di Pergola attestazione di deposito rilasciato dalla Provincia di Pesaro-Urbino - Servizio 10 - Rischio sismico, di cui alla Denuncia n.ro 1107/2014 Cod. ER.

Da colloqui intercorsi in data 05 luglio 2018 con il tecnico comunale **OMISSIS**, relativamente alla conclusione e regolarizzazione della pratica edilizia (ancora mancante della fine lavori e, attualmente, scaduta perchè trascorsi tre anni), a detta dello stesso tecnico è necessario procedere nel modo seguente:

- 1) Alla data attuale la pratica edilizia è scaduta.
- 2) Per la regolarizzazione della pratica va redatta e inviata al comune di Pergola una pratica di completamento dei lavori.

- 3) Redazione e invio alla Provincia di Pesaro Urbino (Genio Civile) del certificato a strutture ultimate.
- 4) Invio al Comune del certificato di cui al punto 3).
- 5) Redazione e invio della fine lavori ed eventuale domanda per agibilità (se necessaria e se richiesta dal Comune con allegazione della necessaria documentazione anche relativa all'impiantistica di cui, nella pratica edilizia sono presenti sia la Legge 10/91 e acustica).
- 6) Contestualmente a quanto descritto nel punto 5), redazione, approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio di Pesaro ed invio in Comune di nuova planimetria catastale aggiornata, compreso, se richiesto dalla stessa Agenzia del territorio, elaborato planimetrico d'insieme.

In data 30 settembre 2016 viene redatta dal comune di Pergola relazione urbanistica istruttoria interna di supporto e verbale di sopralluogo a seguito di ulteriore segnalazione; detto sopralluogo è stato effettuato dai tecnici comunali in data 08 settembre 2016 e dallo stesso è emerso quanto segue:

Mancato completamento dei lavori di tamponatura della finestra al piano secondo lato destro del fabbricato, installazione di scambiatore di calore sul prospetto destro dell'immobile, realizzazione di piccola tettoia a protezione della porta sul retro dell'edificio al piano seminterrato, oltre all'installazione di gazebo realizzato in legno con copertura in tavolato. All'uopo si precisa che il fabbricato e l'arredo pertinenziale ricadono all'interno della zona "B" di completamento di cui all'art. 7.3, zone "B", zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e di completamento. Il mappale su cui insiste il fabbricato, ricade parzialmente in zona "G", zone verdi, sottozona "G2", zone destinate a parco fluviale. Il mappale ricade tutto all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m. e i. relativamente alla fascia di rispetto fluviale di cui all'art. 142, comma 1, lettera c). Tuttavia l'area risulta esente ai sensi dell'art. 142, comma 2, lettera a) in quanto risultava già in zona "B" prima dell'entrata in vigore della legge Galasso 431/85. Visti gli interventi realizzati si specifica quanto segue: la realizzazione della pensilina a protezione dell'ingresso sul retro e l'installazione dello scambiatore di calore risultano interventi atti a modificare l'aspetto esteriore ed i prospetti del fabbricato con l'apporto di innovazioni, interventi riconducibili al Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m. e i., nonché all'art. 10 del R.E.C. Soggetti a S.C.I.A. Ai sensi dell'art. 22 c. 1. Installazione di gazebo in legno rientrante tra le opere in Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) quale costruzione pertinenziale senza aumento di volume.

CONCLUSIONI

La realizzazione della pensilina a protezione dell'ingresso sul retro rientra tra gli interventi eseguiti di cui all'art. 37 comma 1) del D.P.R. 380/01 e s.m. e i., per realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 1, in assenza della o in difformità alla S.C.I.A., nonché rientra fra quelli di cui all'art. 6 della L.R. 17/2015 – Interventi soggetti a S.C.I.A.

Installazione di gazebo in legno quale pertinenza del fabbricato principale non comportante aumento di volume ricadente tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) soggetti a Permesso di Costruire ovvero a D.I.A. ai sensi dell'art. 22 dello stesso D.P.R. 380/01. Risulta altresì che l'intervento ricade tra le Attività Libere previste all'art. 4, comma 1, lettera e) della L.R. 17/2015, quindi realizzabile senza alcun titolo abilitativo nel caso in cui la costruzione non rientri fra le opere soggette a obbligo di deposito ai sensi della Legge 64/74. Tuttavia il manufatto non risulta rispettare le distanze minime previste dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 come previsto per le zone di completamento sottozona "B2". Pertanto lo stesso dovrà essere rimosso ai sensi dell'art. 33, comma 1) del D.P.R. 380/01.

In data 21 ottobre 2016 il tecnico incaricato dalla sig.ra **OMISSIS** provvedeva ad inviare al comune di Pergola una comunicazione di rimozione dei lavori contestati (Ad oggi non ancora rimossi).

In data 24 novembre 2016 il responsabile dell'area tecnica, con una comunicazione, diffidava la sig.ra **OMISSIS** alla rimozione delle opere eseguite in difformità dalla S.C.I.A. n.ro 108/2014 entro 30 gg. dal ricevimento dell'avviso e, decorso tale termine, l'ufficio competente avrebbe provveduto con un'ordinanza alla rimozione delle opere stesse. Quanto specificato nel paragrafo "Situazione Urbanistica", è emerso da colloqui intercorsi in data 12 e 17 luglio 2018 con Arch. **OMISSIS** e Ing. **OMISSIS**.

Alla data del sopralluogo, sia la pensilina a protezione della porta di ingresso sul retro del fabbricato al piano terra, che il gazebo, sono ancora presenti, così come da documentazione

fotografica allegata (Vizi urbanistici). Dette opere (Gazebo e pensilina sul retro) devono essere assoggettate a rimozione e/o demolizione.

VIZI URBANISTICI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (04 GIUGNO 2018)

Il sottoscritto CTU precisa inoltre che sulla regolarità del piano terra, come si evince dalla planimetria catastale (destinazione accessoria) va fatta una precisazione:

Alla data del sopralluogo, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata – Fotografie unità immobiliare piano terra - la **OMISSIS** ha realizzato, senza richiesta di autorizzazione e, quindi in difformità alle norme urbanistiche e igienico sanitarie, opere di trasformazione dello stesso piano terra, e più precisamente, demolizione di tramezzature interne in forati da cm. 8 del piccolo locale interno all'accessorio, realizzazione di tramezzature interne divisorie per la creazione di un locale ad uso bagno ed ulteriori due vani, rifacimento di nuovi pavimenti e rivestimenti, intonaci, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiatura interna; inoltre la porta di ingresso che si trova sul lato destro del fabbricato è stata chiusa dall'interno con realizzazione di parete in cartongesso, esecuzione di controsoffittatura ad un'altezza di mt. 2,36 dal piano del pavimento.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, vista la mancanza della presentazione di pratica edilizia per lavori eseguiti al piano terra, considerata l'altezza attuale dei vani di mt. 2,36, i locali risultano ad uso accessorio. Preciso infine che per la regolarizzazione del piano terra, è necessaria la presentazione di CILA in sanatoria con una sanzione amministrativa € 1.000,00, fermo restando la destinazione ad uso accessorio.

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

Risposta al quesito 5)

Non si richiede il certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni pignorati.

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.ro 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 ostantive.

Risposta al quesito 6)

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Pergola in via del Chiocco civ. 47 ed è censito all'Agenzia del Territorio di Pesaro con i seguenti dati catastali:

FOGLIO 81 DI PERGOLA – PARTICELLA 264 – SUB. 11 – CATEGORIA A/2 – CLASSE 2 – CONSISTENZA VANI 7 – VIA DEL CHIOTTO, 47, PIANI T-1-2-3 - SUPERFICIE CATASTALE MQ. 173 – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 154 – RENDITA EURO 415,75.

PROPRIETA': **OMISSIS** piena proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

CONFINI: Via del Chiocco, **OMISSIS**, Salvo Altri.

Attualmente l'ultima planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare (PS0038898) non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi; quanto riportato a causa della presentazione di un progetto presentato C/o il Comune di Pergola nell'anno 2014 e tuttora mancante della fine lavori. Alla data attuale, prima di redigere la nuova planimetria catastale, è necessario regolarizzare quanto già specificato, per poi inviarla contestualmente alla fine lavori.

I dati catastali, risultanti dalla visura, trovano rispondenza con quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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.

Risposta al quesito 7)

All'atto del pignoramento, la sig.ra **OMISSIS**, risultava **unica intestataria** in forza di atto notaio Alessia Olivadese del 03/08/2011, Repertorio 1257, Raccolta n.ro 816, registrato a Fano il 05/08/2011 al n.ro 6116, serie 1T e trascritto a Pesaro il 09/08/2011 al n.ro 10174 R.G., al n.ro 5998 R.P.; come si evince inoltre anche dalle visure effettuate C/o l'Agenzia del Territorio di Pesaro.

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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risposta al quesito 8)

- La sig.ra **OMISSIS** ha acquistato la proprietà dell'immobile (in regime di separazione dei beni) dai sig.ri **OMISSIS** in forza di atto notaio Alessia Olivadese del 03/08/2011, Repertorio 1257, Raccolta n.ro 816, registrato a Fano il 05/08/2011 al n.ro 6116, serie 1T e trascritto a Pesaro il 09/08/2011 al n.ro 10174 R.G., al n.ro 5998 R.P.

Il sig. **OMISSIS** aveva ricevuto in assegnazione (in regime di comunione legale dei beni con **OMISSIS** la piena proprietà dell'immobile in forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Pesaro – Sezione distaccata di Fano – in data 22 settembre 2010, Rep. 879. Si precisa che l'immobile in oggetto era, da data anteriore al ventennio, di proprietà dei sig.ri **OMISSIS** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **OMISSIS**, **OMISSIS** per la quota di 1/4 ciascuno. In data 25 maggio 2018 mi sono recato C/o l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. ed ho effettuato una ispezione ipotecaria a partire dal 01/10/1988 al 24/05/2018 a nome di **OMISSIS** (unico soggetto proprietario), con il seguente elenco delle formalità:

A) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2017 – Registro Particolare 8709, Registro Generale 14275, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3188/2017 del 25/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Immobili siti in Pergola (PU).

Si precisa che nel periodo recuperato e validato dal 1980 al 30/09/1988 non risulta nulla.

B) TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2011 Registro Particolare 5998, Registro Generale 10174, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1257/816 del 03/08/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Pergola (PU) – soggetto acquirente.

C) ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2011 - Registro Particolare 2299, Registro Generale 10175, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1258/817 del 03/08/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Pergola (PU) – soggetto debitore.

D) ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2014 - Registro Particolare 1997, Registro Generale 11211, Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 2732/1787 del 28/11/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Pergola (PU) – soggetto debitore.

9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 del 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 d'el 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.

Risposta al quesito 9)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Comprese murature perimetrali)

Superficie piano terra (accessorio)	mq. 58,00 x 25% =	mq. 14,50
Superficie piano terra (scoperto)	mq. 260,00	
fino a	mq. 132,00 x 10% =	mq. 13,20
	mq. 128,00 x 2% =	mq. 2,56
Superficie piano secondo (app.to)	mq. 124,00 x 100% =	mq. 124,00
Superficie piano secondo (loggia)	mq. 8,50 x 35% =	mq. 2,98
Superficie piano terzo (soffitta)	mq. 128,00 x 20% =	mq. 25,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

mq. 182,84

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

- Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni OMI.

- Condizioni esterne dell'immobile.

Come già specificato le facciate del fabbricato sono da manutentare e più precisamente riprese di intonaco ammalorato, demolizione e rifacimento di porzioni di cornicione per infiltrazioni di acque meteoriche, smontaggio del manto di copertura per verifica dell'impermeabilizzazione (mancante e/o del tutto usurata e vetusta tale da garantire infiltrazioni di acque meteoriche), realizzazione di nuova impermeabilizzazione, rimontaggio del manto di copertura, revisione ed eventuale sostituzione di grondaie e pluviali, eventuale sverniciatura e nuova tinteggiatura; il tutto per riportare il fabbricato in condizioni di ordinarietà.

L'unità immobiliare è, internamente e come già specificato in precedenza, in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione, con ottime finiture ed una fornitura impiantistica a norma e sotto traccia (escluso il piano ad uso soffitta attualmente al grezzo e con cavi impianto elettrico a vista); Il livello delle infrastrutture di servizio, quali collegamenti stradali, agenzie bancarie, ufficio postale, bar, ristoranti, uffici, etc., risulta ampiamente soddisfacente.

Le quotazioni si riferiscono alle superfici commerciali, tenuto conto dei muri perimetrali. Si determina la superficie commerciale con parametri di riferimento in funzione della destinazione d'uso.

Il valore commerciale è stimato anche in base alla vetustà e alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

Il prezzo a metro quadrato è stato dedotto da un'indagine di mercato C/o alcune agenzie immobiliari e tecnici qualificati, oltre che dai valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e dall'andamento del mercato immobiliare della zona, compreso il particolare momento di crisi economica che si riflette in una contrazione del valore di mercato degli immobili.

Relativamente al contratto di comodato d'uso gratuito in corso a favore del OMISSIS, preciso quanto segue:

In caso di vendita di un immobile concesso in comodato, l'inquilino o comodatario è obbligato al rilascio dello stesso, che viene messo a disposizione del nuovo proprietario. È quanto deciso dalla sentenza n. 664 del 18 gennaio 2016 della Corte di Cassazione.

Contratto di comodato d'uso gratuito

L'articolo 1803 del codice civile stabilisce che il comodatario deve restituire la cosa concessagli in comodato entro il termine stabilito dal contratto, in mancanza di un termine definito, il bene va riconsegnato una volta che il comodatario se ne sia servito in conformità a quanto stabilito dallo stesso. La legge consente al comodante di domandare la restituzione della cosa concessa in utilizzo al comodatario anche prima della scadenza pattuita, nel caso ci sia urgente e impreveduto bisogno da parte del proprietario.

Acquisto immobile in comodato

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione, l'acquirente dell'immobile dato in comodato non può in nessun modo subire alcun pregiudizio dall'esistenza del contratto di comodato. Egli pertanto ha il diritto in ogni momento di far cessare il godimento del bene da parte del comodatario e di ottenere, in questo modo, il pieno godimento della cosa acquistata.

- Valutazione di mercato

Nella valutazione si è tenuto altresì conto sia delle finiture ed alle ottime condizioni interne dell'unità immobiliare, che delle insufficienti condizioni di manutenzione degli esterni del fabbricato, precisando inoltre che l'immobile è servito da buone infrastrutture che possono renderlo discretamente appetibile. Al valore di mercato si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva "facilità d'uso" dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra specificato e tenuto conto di quanto sopra descritto, si ritiene giusto ed equo assegnare il seguente valore commerciale a metro quadrato: **€ 1.050,00 / mq.**

Superficie commerciale mq. 182,84 x € 1.050,00 / mq. = € 191.982,00

(Diconsi Euro Centonovantunomilanovecentottantadue/00)

RIEPILOGO GENERALE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Valore stimato per l' unità immobiliare	€	191.982,00
A detrarre:		
- Spese per manutenzione esterna del fabbricato € 35.000,00 (Importo presunto)		
Spesa pro quota 50% a carico di OMISSIS	(-) €	17.500,00
- Pratica comunale per opere esterne	(-) €	1.200,00
- Costo nuova planimetria catastale ed eventuale elaborato planimetrico	(-) €	650,00
- Costo per completamento pratica urbanistica scaduta (SCIA 108/2014)	(-) €	1.800,00
- Costo presentazione relazione a strutture ultimate	(-) €	800,00
- Costo demolizione gazebo e pensilina	(-) €	1.200,00
- Costo regolarizzazione per pratica comunale piano terra (compresa sanzione)	(-) €	2.000,00

TOTALE PROBABILE VALORE DI MERCATO	€	166.832,00
		(Diconsi Euro Centosessantaseimilaottocentotrentadue/00)

NOTA ESPLICATIVA: La spesa per la manutenzione esterna del fabbricato risulta essere un importo presunto considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, fermo restando che non è stato possibile verificare appieno le condizioni reali e attuali di alcune porzioni esterne dell'immobile. Preciso inoltre che per le opere da realizzare su parti comuni, andrebbe redatta la tabella millesimale di proprietà generale denominata "A"; al momento la spesa viene suddivisa al 50% Tra **OMISSIS** e **OMISSIS** in quanto non sono in possesso di elementi sufficienti (proprietà **OMISSIS**) per la redazione della suddetta tabella. Al momento dei lavori e, prima dell'effettivo inizio degli stessi, dovrà essere redatta, da adeguato tecnico, regolare tabella millesimale.

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.

Risposta al quesito 10)

In merito alla formazione in più lotti dell'unità immobiliare, preciso che la medesima non è comodamente divisibile, in quanto si avrebbe, al momento attuale, una ulteriore svalutazione dell'immobile con conseguente compromissione del prezzo di vendita, dovendo creare parti comuni (come l'ingresso dalla via principale e dalla scala interna che ora sono privati); inoltre, sia il piano terra che il piano terzo (soffitta) risultano accessori e, sia la superficie che l'attuale suddivisione interna dell'appartamento non si adattano comodamente ad un frazionamento in più unità immobiliari.

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 alleghi 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. Specifici 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.

Risposta al quesito 11)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento attualmente è occupata da:

- | | | |
|----|-----------------|-----------------|
| 1) | OMISSIS | OMISSIS. |
| | Codice fiscale: | OMISSIS. |
| 2) | OMISSIS | OMISSIS. |
| | Codice fiscale: | OMISSIS |
| 3) | OMISSIS | OMISSIS. |
| | Codice fiscale: | OMISSIS |
| 4) | OMISSIS | OMISSIS. |
| | Codice fiscale: | OMISSIS |

Il tutto di evince dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal comune di Pergola che si allega alla presente.

All'uopo si precisa che **OMISSIS**, figlio di **OMISSIS** e **OMISSIS**, ha subito un grave trauma durante la nascita e, attualmente, così come dichiarato dagli stessi genitori, tre anni fa gli è stata diagnosticata la mancanza di una parte di cervello ed ha, inoltre, ridotte capacità motorie; pertanto persona portatrice di handicap che necessita di assistenza 24 ore su 24; il tutto come da informazioni ricevute verbalmente dai familiari.

Si specifica inoltre che la sig.ra **OMISSIS**, ha stipulato con il sig. **OMISSIS** un contratto di comodato con decorrenza dal 01 marzo 2014 e validità fino al recesso del Comodatario. Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Fano in data 28 marzo 2014 al n.ro 865 – serie 3; da colloqui con il tecnico della stessa Agenzia delle Entrate, avvenuto in data 29 giugno 2018, relativamente al contratto di comodato di cui sopra, alla data attuale, non sono presenti scritture e disdette che possano portare alla rescissione del contratto stesso.

Si fa presente infine che il fabbricato è costituito da due unità immobiliare senza la presenza di amministratore condominiale; non risultano, alla data del sopralluogo, spese fisse di gestione o di

manutenzione, deliberate dai proprietari delle due unità immobiliari. Come riferitomi dalla sig.ra **OMISSIS**, la medesima ha fatto richiesta al proprietario dell'altra unità immobiliare di voler procedere alla sistemazione della copertura e delle facciate dell'immobile, ricevendo risposta negativa. I lavori interessano comunque parti comuni del fabbricato (come specificato nella risposta del quesito 9) con relativa compartecipazione delle spese ai sensi e per gli effetti dell'art. 1123 del Codice Civile che cita testualmente:

(Ripartizione delle spese).

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito 12)

Da colloqui con il tecnico comunale, **OMISSIS**, avvenuti in data 05 luglio 2018, i beni pignorati, alla data odierna, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Risposta al quesito 13)

Si allegano alla presente la planimetria catastale ed una congrua documentazione fotografica sia relativa agli esterni dell'immobile che relativa agli interni dell'unità immobiliare.

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.

Risposta al quesito 14)

Come già specificato in precedenza, l'unità immobiliare non è soggetta a frazionamento ed il bene pignorato è costituito da unità immobiliare con scoperto esclusivo al piano terra (su cui insiste un gazebo in legno con copertura non autorizzato e pensilina a protezione del portone di ingresso) oltre ad accessorio ad uso locale di sgombero (assoggettato ad opere di trasformazione), scala privata di collegamento ai piani, appartamento al piano secondo e locali ad uso soffitta al piano terzo.

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.ro 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.

Risposta al quesito 15)

Alla presente si allega 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.ro 47 del 25.2.2008).

16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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.

Risposta al quesito 16)

Alla presente si allega altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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.

Tanto dovevo all'evasione dell'incarico conferitomi, specificando che ho esaminato la cosa con spirito tecnico e slegato da interessi di parte.

Restando a V/s completa disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario, distintamente ossequio.

Pesaro li 30 luglio 2018

**Il C.T.U.
MAGI GEOM. MARCO**

Allegati alla presente relazione peritale:

1. Atto di acquisto;
2. Estratto per riassunto atti di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia;
3. Contratto di comodato;
4. Estratto di mappa;
5. Documentazione fotografica unità immobiliare;
6. Documentazione fotografica vizi dell'immobile;
7. Documentazione fotografica irregolarità urbanistiche;
8. Ispezione ipotecaria;
9. Ispezione ipotecaria 1;
10. Licenza di costruzione;
11. Stralcio PRG ;
12. Verbali di sopralluogo;
13. Visura catastale storica;
14. Visura per immobile;
15. Visura storica;
16. Certificato di abitabilità;
17. Art. 26 legge 47/85 del 24 agosto 1989;
18. Accertamento di conformità;
19. Comunicazione accertamenti edilizi;
20. Diffida per lavori su parti comuni;
21. Autorizzazione del confinante;
22. S.C.I.A. n.ro 108/2014;
23. Richiesta documentazione integrativa;
24. Invio documenti;
25. Invio attestato Provincia di Pesaro – Urbino;
26. Comunicazione per rimozione opere realizzate in difformità;
27. Comunicazione responsabile area tecnica comune di Pergola;
28. Pianta stato di fatto e di progetto elaborato depositato in Comune;
29. Planimetria catastale.
30. Perizia di stima Privacy.
31. Check list in formato word.zip
32. Ricevuta pagamento contributo unificato.
33. Atto di pignoramento.
34. Procura alle liti.
35. Trascrizione pignoramento.
36. Atto di precetto.
37. Titolo esecutivo.