

Studio di Ingegneria Civile

Dott. Ing. Andrea Lazzari

*Progettazione, calcolo e direzione lavori
architettonica e strutturale, collaudi,
consulenze tecniche e perizie estimative*

via Dante D'Ambrosi n.6 61122 PESARO (PU)

Tel./ Fax 0721395849 cell. 3286266960

E-mail: ufficio@studioinglazzari.it

P.E.C. : andrea.lazzari3@ingpec.eu

Partita IVA 02027700414

Codice Fiscale LZZ NDR 73D13 H294Y

PERIZIA TECNICA TRIBUNALE CIVILE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 255/2017

Creditore Procedente: **DOVALUE** - Debitore esecutato: **XXX**

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo Dott. Lorenzo Pini**

Custode e delegato alla vendita: **Notaio Dott. Travaglini Roberto**



PREMESSA

Ill.mo G.E. Dott. Lorenzo Pini,

a seguito della Sua istanza del 14/10/2024, pervenutami via PEC il giorno 15/10/2024, Le comunico in data 24/10/2024 di accettare l'incarico affidatomi per risolvere la problematica sollevata dal Custode Giudiziario, Notaio Roberto Travaglini, con nota del 19/09/2024 agli atti. In tale notula, oltre al giuramento di rito, Le rendo nota la necessità non solo di un sopralluogo in situ e di un rilievo metrico strumentale dello stato dei luoghi ma soprattutto di visionare e valutare l'eventuale documentazione urbanistica agli atti strettamente necessaria per accertare la specifica legittimità del cespite oltre a quanto altro necessario valutabile da atti di provenienza e planimetrie catastali.

Concludo richiedendo giorni 80 per la relazione esplicativa e un fondo spese preliminare; in data 25/10/2025 ricevo da Lei piena concessione.

Da subito mi sono attivato per reperire la documentazione catastale agli atti, compresa la planimetria storica, e ho predisposto documentazione per la richiesta di accesso agli archivi del Comune di Cartoceto che ho poi inoltrato con PEC del 30 Ottobre u.s..

In data 12 Novembre u.s. ho la possibilità, previo appuntamento concordato con il tecnico preposto, di accedere agli atti e rilevare la documentazione urbanistica inerente il cespite esecutato, che mi è stata fatta visionare e fotocopiare.

In data 28 Novembre u.s. eseguo il mio primo ed unico accesso all'immobile previo appuntamento concordato, in presenza dell'ausiliario del Custode Dott.ssa Paola Tambone e dell'esecutato XXXX
XXXX.

L'occasione è propizia per una ispezione dei luoghi e per un rilievo metrico e fotografico generale utile a verificare difformità rispetto lo stato legittimato di cui sopra.

Rilevo varie difformità e annesse problematiche sia nel complesso che nello specifico del problema richiestomi e mi attivo ad acquisire informazioni e documentazione utile.

In data 08/01/2025 inoltro istanza di richiesta di proroga di giorni 20 che Lei il giorno successivo mi concede.

Sulla base della documentazione tecnica che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti, e che in calce viene interamente riprodotta come allegato facente parte integrante della medesima, lo scrivente per quanto di competenza esplicita quanto segue.

- **Descrizione di massima dell'unità immobiliare** - Il cespite oggetto di perizia è una unità immobiliare residenziale del tipo a schiera disposta su due piani fuori terra e facente parte di un

fabbricato in muratura le cui origini risalgono a prima degli anni '30, vista ed accertata la sua consistenza nella planimetria catastale storica del 04/12/1939 che si allega in calce.

Risulta ubicato in un'area periferica del Comune di Cartoceto, paese nell'entroterra del territorio della città di Fano, proprio a ridosso dei suoi confini territoriali; il fabbricato ha sedime fuori del centro abitato del capoluogo, nella località denominata Salomone, in adiacenza alla strada **via Pieve** (o via della Pieve) che conduce a Lucrezia, frazione principale di Cartoceto, in corrispondenza del **civico 39** come attestato dal numero affisso a fianco del vano di accesso nella facciata principale e come risulta confermato dalla toponomastica comunale.

La struttura in elevazione è in muratura con setti portanti in mattoni/pietra di spessore variabile da cm. 35 a cm. 55 e copertura in legno a due falde con intradosso occultato da controsoffitto in cartongesso ed estradosso coperto da manto in coppi.

La facciata principale, così come quella retrostante, risulta intonacata e verniciata con tinta bianca; lo sporto di gronda è minimale e completato da un canale in rame che conduce le acque piovane al pluviale a lato in corrispondenza di uno dei due confini di proprietà. La facciata risulta priva di decori e aggetti architettonici di rilievo; le bucatore degli infissi presenti sono dotate di scuri esterni in legno.

L'ingresso principale, sulla facciata prospiciente la strada e separato da quest'ultima da uno scoperto di proprietà esclusiva di larghezza circa m. 1,50, è a quota circa - 0,60 m dalla pubblica via così come tutto il piano terra all'interno dell'unità abitativa.

Lo scoperto di cui sopra risulta delimitato da un parapetto metallico sovrastante un muretto in cemento armato interrato; a mezzo di un cancello laterale e di 4 gradini, necessari per arrivare alla quota del PT, si raggiunge l'accesso all'unità immobiliare oggetto di indagine.

A fianco di tale accesso, sulla sua destra guardando dalla strada, vi è un altro ingresso che corrisponde a quello originario (e legittimo, come si dirà a seguire), posizionato a quota strada e sprovvisto oggi di civico; anch'esso risulta separato dalla strada da uno scoperto rifinito con le stesse piastrelle in gres porcellanato di quello adiacente a quota più bassa.

L'unità al piano terra si presenta suddivisa in un vano ad ingresso comunicante a mezzo di una apertura ad arco con uno destinato a cucina e con un disimpegno centrale da cui si accede ad una camera, un bagno e ad un ripostiglio.

L'altezza utile di tale livello è pari a m. 2,70; la cucina è provvista di portafinestra che consente l'accesso ad uno scoperto sul retro di proprietà esclusiva e pertinenziale con area di sedime trapezoidale delimitato da pareti laterali sul confine e da un muretto in c.a. con sovrastante parapetto metallico sul lato libero verso l'esterno.

Tale terrazzo, pavimentato con piastrelle ceramiche simili a quelle sul fronte, risulta attualmente coperto da tettoia precaria, fissata da un lato alla facciata e dall'altro su colonne appoggiate alla ringhiera, realizzata con elementi tubolari metallici di modeste dimensioni e con manto di copertura costituito da un pannello in lamiera coibentato del tipo "sandwich".

Il piano primo, accessibile da una apertura laterale nel vano ad ingresso al PT a mezzo di rampa lineare in muratura con gradini originari in granito "sale-pepe", è composto da un vano a "salotto", due destinati a camera e un WC con annesso antibagno. L'altezza utile in questo caso è in parte costante e pari a m. 2,75-2,80 ed in parte variabile con un minimo di m. 2,50 in corrispondenza della gronda. Il soffitto è costituito da cartongesso che occulta la struttura della copertura; su un angolo del "salotto" sono visibili i segnali della esistenza di un "vecchio" camino oggi rimosso.

Il pianerottolo iniziale della rampa interna di cui sopra, posizionato a quota superiore di circa cm. 60 rispetto il piano terra e ad esso collegato tramite due gradoni interni, pur trovandosi in corrispondenza dell'infisso di accesso originario sul fronte strada non ha un collegamento diretto con l'esterno in quanto l'apertura dall'interno risulta "murata", intonacata e tinteggiata così come risultano "chiusi" i due accessi (visibili solo sulla planimetria catastale agli atti), uno sul pianerottolo iniziale e l'altro su quello finale del vano scala, nella parete laterale di confine con l'altrui proprietà e che conducono alla/e unità adiacenti.

Risulta infine essere murata dall'interno anche la bucatina al piano primo nella parete esterna del fianco Dx del salotto, in corrispondenza dell'originario camino.

Nel merito di una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi si rimanda al rilievo grafico che ho redatto e che allego in calce.

Il piano terra risulta essere dotato di finiture ed infissi in legno che risalgono presumibilmente all'intervento di ristrutturazione degli anni '90 di cui si dirà in seguito, a differenza del piano primo che presenta finiture assenti o scadenti ed infissi originari o comunque di epoca remota e non più adeguati e comunque in evidente stato di abbandono; il tutto come anche si evince dall'ampia documentazione fotografica a corredo della presente.

Non è raro riscontrare sulle pareti segnali di umidità di risalita capillare e/o presenza di muffa da condensa o da ponte termico.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento ho riscontrato la sola presenza di una stufa del tipo a pellet nell'ingresso al piano terra e di un condizionatore con split interno in cucina ed unità esterna nel terrazzo. L'unità è dotata di impianto elettrico che risulta essere sotto traccia al

piano terra e a vista al piano primo. Una caldaia a parete sul terrazzo retro fornisce l'ACS nel bagno e cucina.

Completa la proprietà uno scoperto avente sedime a destra dell'intero fabbricato in muratura in aderenza alla strada e non direttamente collegato all'unità immobiliare.

Da quanto si evince dallo stato dei luoghi attuale e dalla presenza di suppellettili a complemento tale unità risulta "utilizzata" o "utilizzabile" limitatamente al piano terra.

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 20 del Comune di Cartoceto (PU), particella 172, sub. 1 (cat. A/3, classe 1, cons. 6 vani, rendita €. 291,28); risulta da una visura storica ancora intestata per la piena proprietà a XXX e YYY per la quota rispettivamente di 750/1000 e 250/1000.

Per i motivi che si espliciteranno nel seguito sia la planimetria che la visura non sono conformi e devono essere aggiornate.

- **Formalità ipocatastali** – Sull'immobile di cui in oggetto risultano trascritte/iscritte le seguenti sei formalità (vedi anche allegati in calce):

- Trascrizione del 04/11/1991 (reg. part. 5939; reg. gen. 9222) atto Notaio Colangeli Angelo di Costituzione di vincolo di destinazione del 16/10/1991 (rep. 23721) a favore del Comune di Cartoceto. I sig.ri XXX e YYY hanno vincolato la destinazione d'uso dei locali siti al piano terra come risulta dal progetto approvato con Concessione edilizia n. 60 del 17/08/1991.
- Iscrizione del 02/08/2007 (reg. part. 3147; reg. gen. 13182) atto Notaio Colangeli Angelo di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2007 (rep. 62837/24430) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Fano Soc. Coop. con sede in Cuccurano di Fano (PU) contro XXX, YYY e ZZZ. Durata anni 20. Annotazione n. 300 del 09/02/2022 (restrizione di beni)
Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00
- Iscrizione del 22/02/2012 (reg. part. 293; reg. gen. 1849) da Tribunale di Pesaro di Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/02/2012 (rep. 118/2012) a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona (AN) contro XXX.
- Trascrizione del 19/12/2017 (reg. part. 9064; reg. gen. 14764) da UNEP di Pesaro di Verbale di pignoramento immobili del 23/11/2017 (rep. 3124/2017) a favore di Banca di

Credito Cooperativo di Fano Soc. Coop. con sede in Fano (PU) contro XXX e YYY.
Annotazione n. 299 del 09/02/2022 (restrizione di beni).

- Trascrizione del 01/06/2020 (reg. part. 2862; reg. gen. 4615) atto Notaio Colangeli Angelo del 31/07/2007 (rep. 62837) per causa di morte – accettazione tacita di eredità, a favore di XXX e YYY contro ZZZ.
- Trascrizione del 30/11/2023 (reg. part. 10110; reg. gen. 14135) atto Tribunale di Pesaro del 08/11/2023 (rep. 881) per causa di morte – accettazione tacita di eredità, a favore di XXX contro YYY. Il Tribunale di Pesaro ha accertato che il sig. XXX ha tacitamente accettato l'eredità della madre YYY deceduta il 10/07/2010.

- **Considerazioni sulla proprietà del cespite** – Preso atto quanto sopra in merito alle formalità ipocatastali inerenti l'accettazione tacita di eredità, di fatto il sig. XXX avendo acquisito le quote dei genitori, ZZZ e YYY, oggi è l'unico pieno proprietario del cespite.

I coniugi ZZZ e XXX acquistano l'immobile dai sig.ri WWW, RRR, TTT, SSS, KKK e JJJ con atto di compravendita Notaio dott. Leandro Benini di Fano del 13/05/1976 che integralmente si allega in calce.

In tale atto si specifica *“porzione di casa di vecchia costruzione in Comune di Cartoceto in via Pieve 27 ... e precisamente una unità immobiliare costituita da tre locali al piano terra, tre stanze al piano primo e tre piccoli frustoli di scoperto in proprietà esclusiva, con piccolo bagno, vano scala ed ingresso in comune con l'unità immobiliare che rimane di proprietà dei venditori. Il tutto come meglio risulta nella planimetria allegata alla dichiarazione di variazione presentata al N.C.E.U. in data 12 maggio 1975 e protocollata col n. 1069.*

La planimetria catastale di cui sopra, che in calce si riporta, corrisponde a quella che si rileva oggi con un semplice accesso agli atti ed è pertanto l'ultima presentata agli uffici del catasto.

Da essa si evince chiaramente quanto trascritto nell'atto e nella fattispecie che il vano a WC con relativo antibagno al P1 in testa alla scala (oggi non più esistenti), la scala stessa che collega i due livelli con i relativi pianerottoli, l'ingresso al PT in corrispondenza della scala e lo scoperto antistante fino alla strada, risultano di proprietà comune e pertanto non esclusiva.

Si evincono anche le due bucaure, una per piano, che consentono l'accesso alla/e unità adiacente/i di altrui proprietà sulla Dx (ident. al Catasto Fabbricati al Foglio 20 mappale 172 sub. 2) che oggi non risultano sul posto essendo entrambe “murate” (vedasi anche doc. fotografica allegata).

Nell'ambito delle mie competenze, non risultano agli atti altre formalità successive a quelle nella presente riportate.

- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – In merito alla legittimità del cespite risulta presente agli archivi del Comune di competenza un progetto di *“modifiche interne e prospettive con cambio di destinazione d’uso al piano terra”* intestato ai coniugi XXX e YYY a firma del progettista e DL Geom. TTT, depositato in data 13/04/1991 (prot. 2014) al fine di ottenere il rilascio della necessaria Concessione Edilizia.

I dati identificativi dell’immobile all’interno della pratica sono corretti: Cartoceto (PU), via Pieve n. 39, identificazione catastale Foglio n. 20, mappale 172, sub. 1.

Da quanto si evince dalla relazione tecnica allegata, *con il seguente progetto i coniugi di cui sopra, residenti a Cartoceto in via Pieve n. 39, in qualità di proprietari dell’immobile oggetto di intervento edilizio intendono eseguire lavorazioni atte ad aumentare la superficie utile dell’unità abitativa cambiando la destinazione d’uso del piano terra da sbroglio ad abitazione; nel dettaglio i lavori consistono nell’abbassamento del piano di calpestio dei vani sul fronte al piano terra, nella realizzazione dei divisori interni per la creazione dei nuovi locali ad uso abitativo al piano terra e nella modifica di alcune bucatore esterne in relazione alla diversa quota dei nuovi vani, nella realizzazione di una pensilina in legno sulla facciata retro del fabbricato, nella realizzazione di n. 4 gradini nello scoperto esclusivo sul fronte per consentire l’accesso esterno alla nuova quota del piano terra, nella rifacimento delle finiture interne (intonaci cementizi, pavimenti e rivestimenti ceramici, ecc.), degli infissi interni ed esterni (porte e finestre in legno) e degli impianti ad uso civile.*

Sempre dalla relazione e dagli allegati al progetto si apprende che l’impianto di fognatura è del tipo a sub-irrigazione drenata ubicata sullo scoperto esclusivo distaccato dal fabbricato (vedi anche planimetria catastale) con attraversamento della linea interrata sullo scoperto fronte della proprietà confinante (civico 41) e che l’impianto idrico si allaccia sul fronte all’acquedotto comunale esistente sulla strada pubblica.

A seguito di parere favorevole del Servizio Igiene e Sanità Pubblica e di quello della Commissione Edilizia del 03/08/1991, viene rilasciata dal Comune di Cartoceto la necessaria Concessione Edilizia n. 60 del 17/08/1991 (Pratica 39/91 prot. 2014) che risulta essere stata ritirata solo in data 19/10/1991 dal Sig. WWW a seguito della costituzione di vincolo di destinazione d’uso dei locali al piano terra a favore del Comune di Cartoceto, sottoscritta dai

signori XXX e WWW in data 11/10/1991 con atto Notaio Dott. Angelo Colangeli di Fano che ingralmente si riporta in calce (vedasi anche prima formalità ipocatastale).

Come si evince dal documento autorizzativo del Comune i lavori devono iniziare entro un anno ed ultimare entro 3 anni dalla data di ricevimento della notifica pena la decadenza della Concessione stessa, se non ultimati nel termine di cui sopra è necessario richiedere nuova Concessione per la parte ancora da realizzare.

Dalla relativa denuncia allegata alla pratica, il DL Geom. WWW comunica di dare inizio ai lavori in data 04/11/1991.

Purtroppo all'interno della pratica non risulta alcunchè in merito alla fine dei lavori e alla loro regolarità pertanto non è dato sapere se gli stessi siano stati ultimati nei termini concessi.

Manca anche la documentazione necessaria per il rilascio della agibilità dei nuovi locali utili al piano terra e naturalmente il relativo certificato.

Nel merito della legittimità urbanistica dell'unità oggetto di indagine, il riscontro/confronto degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia n. 39/91 con il rilievo metrico, nonché fotografico, eseguito dal sottoscritto *in situ* in occasione dell'unico accesso ai luoghi, rilevano varie difformità che determinano un esito NEGATIVO.

Tra le difformità sostanziali vi è la realizzazione sul retro della tettoia precaria in acciaio in sostituzione della pensilina in legno prevista; tale irregolarità non risulta sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi così come previsto da progetto autorizzato o *ante operam*.

Al piano primo la finestra sul fianco libero dx è "murata" dall'interno e le destinazioni di utilizzo dei vani cucina e soggiorno mutano rispettivamente in salotto e camera; al piano terra il ripostiglio, il bagno ed il disimpegno sono stati realizzati sulla porzione retro e non su quella fronte nella quale è stata ricavata una camera con superficie finestrata inferiore a quella minima prevista per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 Luglio 1975.

Anche la variazione in difetto di superficie finestrata nel vano utile al piano primo non risulta ammissibile ai fini dei requisiti igienico-sanitari di cui sopra, così come la realizzazione di apertura ad arco priva di infisso al PT che di fatto determina un accesso diretto dalla cucina al bagno in difformità dal progetto autorizzato.

Sempre al piano terra risulta "murato" dall'interno il vano corrispondente all'accesso originario e di proprietà comune antistante la scala di collegamento interno dei due livelli.

In ultimo, si segnala che da quanto si evince dagli elaborati grafici progettuali della pratica urbanistica depositata agli atti le aree di proprietà comune di cui al paragrafo precedente non sono direttamente interessate dai lavori e gli accessi all'adiacente unità di altrui proprietà riportati nella planimetria catastale sulla parete di Dx del vano scala non risultano presenti in piena conformità con lo stato attuale riscontrato sul posto.

Per completezza va reso noto che nella valutazione generale delle irregolarità urbanistiche occorre prendere atto degli attuali strumenti legislativi in vigore; in particolare oggi non costituiscono violazione edilizia se possono classificarsi come semplici tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34 bis del TUE D.P.R. 380/01 così come aggiornato alla recente L. 105/24 (cosidd. "Salva Casa") sebbene va ricordato che, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze devono essere comunque dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in zona B 3.3, residenziale di completamento, all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale (art. 69 NTA) e del crinale (art. 48 NTA).

Nel merito della problematica sulle superfici di proprietà comune annesse all'unità abitativa, si segnala alla procedura che nell'ipotesi di valutare e quantificare le opere di ripristino allo stato legittimato, che nello specifico potrebbero riguardare vari scenari e differenti rendicontazioni, andrebbe affrontato in via preliminare l'argomento legato alla verifica dell'esistenza dei presupposti per una usucapibilità di tali specifici beni.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti si ritenessero necessari, si trasmette la presente ed avasione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Si allegano alla presente i seguenti allegati facenti parte integrante della stessa:

- Documentazione fotografica con n. 25 punti di scatto;
- Rilievo dello stato dei luoghi;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria storica del cespite;
- Planimetria catastale ultima agli atti;
- Visura storica catastale del cespite;

- Atto di provenienza originario del bene datato il 13/05/1976;
- N. 6 visure (ispezioni/trascrizioni) ipocatastali ed elenco sintetico delle formalità;
- Pratica edilizia n. 39/91 con annessi allegati e pareri preliminari al rilascio delle Concessione:
 - Domanda di Concessione Edilizia;
 - Elaborato grafico – Tav. 1;
 - Elaborato grafico – Tav. 2;
 - Relazione tecnica e di calcolo;
 - Relazione tecnica e di conformità;
 - Parere ufficio tecnico per vicoli PPAR;
 - Parere ASL;
 - Dichiarazione committente;
 - Comunicazione rilascio Concessione;
 - Concessione Edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di Cartoceto in data 17/08/1991;
 - Costituzione di vincolo di destinazione d'uso, Atto Notaio Colangeli A. del 11/10/1991;
 - Comunicazione Inizio lavori del 04/11/1991 (prot. 6155 del 30/10/1991).

Pesaro, lì 31/01/2025

Il CTU
Dott. Ing. Andrea Lazzari