

RELAZIONE SINTETICA DELLE CRITICITA' ESTIMATIVE

Stante l'estrema articolazione e complessità delle non conformità presenti su entrambi gli immobili è stato necessario condurre approfondite verifiche al fine di appurare le discordanze tra i documenti in atti, sia in riferimento allo stato di fatto che tra i documenti stessi. Ciò che è emerso è l'impossibilità di definire in maniera inequivocabile la massa immobiliare dei beni oggetto di perizia estimativa, pertanto di seguito si riassumono in maniera schematica le questioni nodali:

ESAME 1

Gli immobili sono privi di conformità ai parametri di carattere urbanistico, specificatamente per la mancata realizzazione degli standard a parcheggi prestazionali di cui alla L. 122/89 (Tognoli)

premessa

- Con permesso di costruire n° 2610/2011 si redigeva un progetto a completamento del lungo iter procedurale iniziato con il PdC 2242/2005, e successive varianti, nel quale si modificavano le consistenze immobiliari individuali e quelle in comune, quest'ultime in parte destinate all'assolvimento delle aree a destinazione standard parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 (Tognoli). La nuova area per l'assolvimento degli standard era stata progettata al di fuori della particella 390 del complesso immobiliare, sulle confinanti particelle 389 e 401.
- A tutt'oggi la porzione di terreno dove dovevano essere realizzati i parcheggi pertinenziali (p.lla 389 e 401), in variazione di quelli previsti sul fronte strada interni alla particella 390, non sono stati realizzati, né recintati o in qualche modo identificati.
- La stessa area di cui sopra non risulta catastalmente individuata, afferendo ancora a particelle catastali molto più grandi, e a tutt'oggi risultano intestate a privati anziché al complesso immobiliare.
- L'area sul fronte strada (interna alla particella 390) che doveva assolvere agli standard per parcheggi pertinenziali è stata invece variata conformemente al progetto di completamento divenendo area privata, tra cui gli scoperti dei beni in esecuzione.
- Sia gli elaborati planimetrici che le planimetrie catastali, poi confluite in atti di compravendita ecc, presentano delle anomalie di rappresentazione per cui gli interni delle unità immobiliari sono conformi al PdC 2610/2011 mentre gli scoperti non lo sono, rappresentando geometrie completamente difformi. Oltre ad essere assente un qualsiasi collegamento formale (graffatura) con le particelle 389 e 401.
- Dalla street view cronologica di google si può evincere che alla data di maggio 2011 la configurazione dello scoperto delle unità di cui all'esecuzione era già realizzata e conforme alla soluzione del PdC 2610/2011: ovvero tutti gli elaborati planimetrici depositati in atti successivi a quella data sono mendaci in quanto riportano la soluzione ante il PdC di completamento.
- Gli attestati di fine lavori (novembre 2012) e di agibilità (aprile 2013) attestano la conformità al PdC del 2011 in contrasto con quanto rilevabile dalle suddette immagini di google.



ne consegue che

1. La mancata realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 definisce una non conformità urbanistica la cui tipologia di irregolarità può ravvisare la nullità degli atti a seguire.
2. Entrambi gli immobili dell'esecuzione sono carenti dell'obbligo di dotazione del secondo posto auto
3. Gli atti notarili di compravendita di entrambi gli immobili dell'esecuzione non trasferiscono il bene afferente alle particelle 389 e 401.
4. Gli atti notarili di compravendita di entrambi gli immobili, trasferiscono configurazioni degli scoperti privati e degli scoperti comuni non corrispondenti.
5. Gli atti notarili di compravendita di entrambi gli immobili non trasferiscono l'obbligo di pertinenzialità dei box auto e dello stallo a terra nel luogo dell'area dedicata a standard.
6. La relazione notarile deposita in fascicolo è priva della verifica ventennale dei mappali catastali 389 e 401
7. Gli atti notarili di compravendita degli immobili di cui alle esecuzioni, hanno trasferito una diversa massa immobiliare da quella autorizzata e/o effettivamente posseduta.
8. Gli atti di pignoramento si riferiscono ad una massa immobiliare parzialmente inesistente

ESAME 2

Gli immobili, oltre a riscontrare diversi abusi edilizi la cui trattazione avverrà in perizia in quanto sanabili, ne contempla uno la cui messa in ripristino presenta delle problematiche.

premessa

- I due appartamenti sono l'uno sopra l'altro condividendo il solaio; quello al piano terra risulta essere abitabile ed accatastato come A2, quello al primo piano risulta essere ancora in fase di cantiere, accatasto come F3. Conseguentemente si definiscono due distinti lotti di vendita.
- E' stato realizzato abusivamente un foro nel solaio comune al fine di metterli in comunicazione interna.
- Il ripristino per l'autonomia dei due appartamenti non può prescindere dalla messa in lavorazione di un unico cantiere con costo unico non frazionabile, il quale si attiverà solo per il primo aggiudicatario e non potrà, in sede di esecuzione immobiliare, essere ipotizzata alcuna perequazione post assegnazione.

ne consegue che

1. In fase estimativa sarà impossibile determinare un congruo onere di spesa, da scomputare dalla valorizzazione, senza determinare una disparità.



ESAME 3

L'esecutato nel 2013 ha acquisito il sub 27 e 10 per aggiudicazione in asta delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Fano attribuendosi il possesso del solo appartamento, trascurando tutto il resto.

premessa

- L'esecutato ha murato l'accesso dell'appartamento aprendo attraverso il solaio una comunicazione interna con l'altro appartamento di sua proprietà al pianoterra (sub 16).
- Lo scoperto (sub 26) che l'appartamento ha in comune con altra unità immobiliare (sub 28) è parzialmente inglobato nella ristrutturazione che quest'ultima sta conducendo in proprio.
- Il sub 17 sta conducendo una ristrutturazione non attenendosi al PdC del 2011, vantando la comunione dello scoperto sub 26.
- Il box auto (sub 10) è occupato abusivamente da altro condomino.
- La perizia di cui all'esecuzione del 2013 è datata 2009 ovvero antecedente al PdC 2610/2011 che ne varia la consistenza.

ne consegue che

1. E' necessario delimitare i confini del sub 26 ed intimare alla proprietà del sub 28 di non procedere al possesso dello stesso in via esclusiva, né al sub 17 di vantare diritti.
2. E' necessario comunicare al possessore del sub 10 di non detenere più quell'unità
3. Il PdC ha variato la consistenza immobiliare senza titolo ad intervenire dell'allora procedura in corso.
4. Gli atti di pignoramento si riferiscono ad una massa immobiliare parzialmente inesistente o confluita in altre proprietà.

ESAME 4

Le consistenze immobiliari possedute da entrambe le unità sono conformi alle autorizzazioni edilizie ma non agli atti notarili che si sono basati su planimetrie catastali non corrispondenti.

premessa

- L'unità di cui al sub 16, al lordo degli abusivi edilizi sanabili, ha la consistenza immobiliare dell'appartamento conforme sia ai titoli abilitativi che alle planimetrie catastali, avendo così trasferito la giusta massa immobiliare. Lo scoperto del sub 16 però, rispetto alle planimetrie catastali e dei relativi atti iscritti di conseguenza, risulta posseduto con superfici aumentate ricavate dall'aver inglobato parte dello scoperto del sub 17 (altra proprietà privata); del sub 26 (altra proprietà privata) e del sub 19 (proprietà comune a tutte le unità del comparto edilizio)
- L'unità di cui al sub 12 ha la consistenza immobiliare corrispondente in ogni documento.
- L'unità di cui al sub 27, al lordo degli abusivi edilizi sanabili, ha la consistenza immobiliare dell'appartamento conforme sia ai titoli abilitativi che alle planimetrie catastali, avendo così trasferito la giusta massa immobiliare. Lo scoperto comune al sub 27 e sub 28 (altra proprietà), che permette il



collegamento delle unità con la pubblica strada, per quanto non ancora definito nel possesso perché in fase di cantiere, risulterebbe con superfici aumentate ricavate dall'aver inglobato parte dello scoperto del sub 17 (altra proprietà privata) e del sub 19 (proprietà comune a tutte le unità del comparto edilizio), oltre a risultare con superfici diminuite per aver perso il possesso di parte dello stesso scoperto in favore del sub 16 già menzionato precedentemente. Questo scoperto comune così ridisegnato rende intercluso l'accesso al sub 17 dalla pubblica via.

- L'unità di cui al sub 10 ha la consistenza immobiliare corrispondente in ogni documento.
- L'individuazione catastale d'insieme (elaborato planimetrico) non corrisponde ad alcuna suddivisione dei subalterni con legittimazione edilizia, né allo stato di possesso.

ne consegue che

1. Peritare le unità nel loro stato di possesso e/o delimitazione conforme alle autorizzazioni edilizie non corrisponde a quanto messo in esame dalla procedura delle esecuzioni.
2. Nessun atto di trasferimento beni può essere redatto senza che vi sia una corrispondenza tra la suddivisione catastale in subalterni e la legittimazione edilizia. La massa immobiliare di un unico bene può contemplare la coesistenza di molteplici subalterni al suo interno ma non la porzione di subalterni.

A termine delle analisi condotte si annota che quanto emerso appare particolarmente anomalo tanto da supporre la presenza di altri documenti che giustifichino il risultato riscontrato e la compresenza di documenti così contraddittori tra loro. Purtroppo tutta la documentazione presente presso gli archivi del Comune di Terre Roveresche, più volte consultata, è quella pervenuta dal soppresso Comune di San Giorgio di Pesaro che gli attuali uffici hanno solamente acquisito senza averne memoria storica o esatta rendicontazione.

Il ctu pur avendo condotto le analisi con estrema diligenza e meticolosità per dipanare l'intricata documentazione, condotta anche con elaborazioni grafiche e ricerche a tratti con carattere "investigativo", stante quanto trovato presso gli archivi comunali non può far altro che confermare quanto appena relazionato. Al fine di fugare ogni ragionevole dubbio, si ritiene fondamentale riscontrare la testimonianza dei tecnici che hanno partecipato al progetto attraverso una convocazione del G.E., annotando che qualora vi sia realmente qualche documento che vari il titolo PdC 2610/2011, giustificando l'elaborato planimetrico catastale acquisito per gli atti notarili, le masse immobiliari delle unità in esecuzione risulterebbero comunque difformi mantenendo le criticità di cui all'esame 1, 2 e 3.

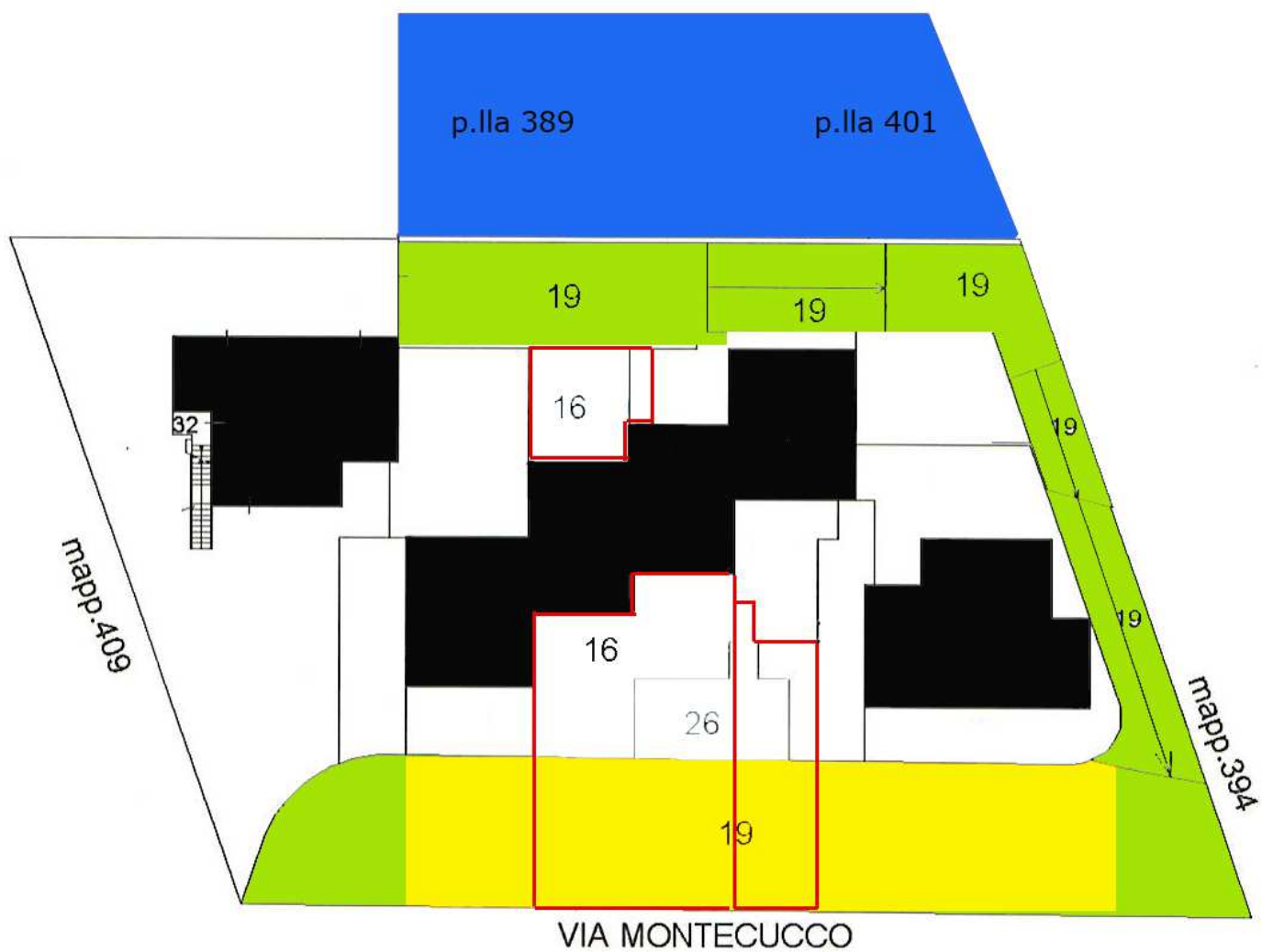
Vista la complessità, il ctu propone la richiesta di una audizione per relazionare eventuali chiarimenti, proporre ipotesi e ricevere indicazioni su come procedere. Essendo alcune criticità inerenti il possesso e la custodia dei beni si ritiene opportuna la presenza anche dell'avvocato custode della e.i..

Pesaro, 16.05.2024

Arch. Massimo Brigidi

ctu nell'esecuzione 170/2023





- SCOPERTO COMUNE RESIDUO
- SCOPERTO COMUNE SOTTRATTO AD AREA PER STANDARD PARCHEGGI
- SCOPERTO COMUNE MAI REALIZZATO PER STANDARD PARCHEGGI
- PERIMETRO EFFETTIVO E CONFORME AL PdC 2610/2011 DELLO SCOPERTO DELLE UNITA' IN ESECUZIONE



