

TRIBUNALE CIVILE DI PESARO

SEZIONE DISTACCATA DI FANO

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - Reg. Es. Imm. 3060/12

Parte ricorrente (Creditore):

[REDACTED]

[REDACTED]

Controparte (Debitore):

[REDACTED]

(domicilio presso cancelleria del Tribunale).

♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ ♦

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Luigi Farina, residente a Pesaro con Studio in Pesaro, Via Giolitti n. 159, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 783 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Pesaro, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Davide Storti, nell'udienza del 15/11/2012, di espletare la consulenza tecnica d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto.

L'Ill.mo Sig. Giudice ha posto i quesiti e le raccomandazioni contenute nel Verbale di Giuramento dell'Esperto cui lo scrivente si è scrupolosamente attenuto nella svolgimento del suo incarico.

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presso la Cancelleria Tribunale Civile di Pesaro - Sezione Distaccata di Fano:

- 1) Copia conforme all'originale rilasciata in data 04/03/2008 del Notaio Dott.ssa Annunziata Morico del Mutuo fondiario redatto in data 14/02/2008 dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico (Repertorio nr. 36576, Raccolta nr.

11559) tra la [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della banca (parte mutuante) ed i Debitori (parte finanziaria), registrato a Fano il 15/02/2008 al nr. 1363 Serie 1T ed iscritto all'Agenzia del Territorio di Pesaro il 18/02/2008 al nr. 560 Reg. Part.;

- 2) Copia conforme all'originale rilasciata dal Notaio Dott.ssa Alessia Olivadese in data 12/08/2009 del Mutuo fondiario redatto in data 25/06/2009 dallo Stesso Notaio Dott.ssa Alessia Olivadese (Repertorio nr. 223, Raccolta nr. 146) tra la [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della banca (parte mutuante) ed i Debitori (parte finanziaria e datrice d'ipoteca), registrato a Fano il 02/07/2009 al nr. 4935 Serie 1T ed iscritto a Pesaro il 03/07/2009 al nr. 2185 Reg. Part.;

- 3) Atto di precetto del 09/01/2012 da parte da parte della [REDACTED]
[REDACTED]
qualità di Presidente e legale rappresentante pro-tempore notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro - Sez. Distaccata di Fano ai Debitori in data 10/01/2012 tramite servizio postale dedicato ma mai ritirato dagli stessi debitori;

- 4) Atto di Pignoramento Immobiliare di Immobili da parte della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di Presidente e legale rappresentante pro-tempore notificato ai Debitori in data 18/04/2012;

- 5) Nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio da parte della [REDACTED]
[REDACTED] n. 4143-2662 presentata con il
n. 17 il 26/04/2012;
- 6) Istanza di vendita depositata presso il tribunale di Pesaro - Sez.
Distaccata di Fano in data 10/07/2012;
- 7) Nota di Iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari del
10/07/2012;
- 8) Certificato Notarile ex art. 567 relativo all'immobile oggetto di
pignoramento depositato dal Notaio Alessia Olivadese di Pergola alla
Cancelleria del Tribunale di Pesaro - Sezione Distaccata di Fano in data
10/07/2012
- 9) Ordinanza di convocazione del Giudice dell'Esecuzione del C.T.U. del
26/07/2012
- 10) Comunicazioni dell'ordinanza alle seguenti parti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Ing. Luigi Farina (C.T.U.), Dott.ssa Olivi Lorena (Delegata
alla Vendita)
- 11) Accettazione della Dott.ssa Olivi Lorena dell'incarico a Delegata alla
Vendita del 30/07/2012
- 12) Verbale di rinvio dell'udienza prevista per il 20/09/2012;
- 13) Verbale di Giuramento dell'Esperto in data 15/11/2012

Da cui evinceva che l'immobile oggetto di pignoramento consisteva in un
fabbricato con ingresso indipendente su tre piani fuori terra e relativo
scoperto esclusivo, facente parte della testa di un gruppo di case a schiera,
ubicato in Pergola (PU), Via della Rocca nr. 11-13-15 e così catastalmente

identificati (vedi allegato 1):

- Immobile: N.C.E.U. di Pergola al Foglio 113, part. 350, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 144,35;
- Scoperto esclusivo: N.C.T. di Pergola al Foglio 63, part. 151, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Superficie 07 are e 41 centiare, Reddito Dominicale € 0,65 e Reddito Agrario € 0,27

Di seguito si descrive lo svolgimento delle operazioni:

- Nell'udienza in data 15/11/2012, lo scrivente veniva nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Dott. Davide Storti e contestualmente veniva fissata come data per l'inizio delle operazioni peritali il 07/01/2013 alle ore 12:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 18/12/2012 mediante comunicazione con Racc. R/R alle seguenti parti: Dott.ssa Lorena Olivi (Delegata alla Vendita), Avv. Alessandra Rossi [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (debitori), lo scrivente comunicava che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 07/01/2013 alle ore 12:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 2);
- In data 07/01/2013, prima dell'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente, non avendo ricevuto ancora la cartolina di ritorno della Racc. R/R inviata a [REDACTED] (debitori), a seguito di verifica presso il sito web di Poste Italiane, scopriva che la raccomandata inviata ai Sig.ri [REDACTED] sopra citati in data 18/12/2012 era ancora in giacenza presso il centro postale di Pergola (vedi ultima pagina dell'allegato 2);

- In data 07/01/2013, sempre prima dell'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si recava presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Pergola per ottenere il Certificato di residenza dei debitori Sig.ri [REDACTED] e scoprire così se questi fossero effettivamente residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento. Da detto Certificato si evinceva che solamente il Debitore [REDACTED] risultava essere residente presso l'immobile in oggetto (vedi Allegato 3). Inoltre parlando con l'ufficiale anagrafico presente in quel momento scopriva che i Sig.ri [REDACTED] sopra citati già da agosto 2012 non si vedevano più in paese, della qual cosa era testimone anche il mio dipendente Arch. Marcello-Daniele Di Russo.
- Alle ore 12.00 dello stesso giorno 07/01/2013 lo scrivente si presentava, accompagnato sempre dal suo dipendente l'Arch. Marcello-Daniele Di Russo, davanti all'immobile oggetto di pignoramento. In attesa dell'arrivo della Dott. Lorena Olivi (Delegata alla Vendita), suonava più volte al campanello del civico n. 11 di Via della Rocca senza però ottenere risposta. Nel frattempo, sopraggiunta la Dott.ssa Olivi, si è provato a chiedere ai vicini se sapevano qualcosa degli occupanti dell'immobile e la risposta è stata sempre la stessa e cioè che i Sig.ri [REDACTED] non si vedevano più da agosto del 2012. Su informazione dei vicini si è scoperto che l'ingresso principale al civico nr. 11 era chiuso con un semplice catenaccio e non con la serratura di sicurezza esistente. Lo scrivente, testimoni l'Arch. Di Russo e la Dott.ssa Olivi, manovrando tale catenaccio è riuscito ad aprire il portone di ingresso senza forzare la serratura di sicurezza esistente permettendo così di poter iniziare realmente le operazioni peritali che sono consistite nella visita sia internamente che esternamente dell'intero immobile e del relativo

- scoperto per verificare l'attuale stato di consistenza e scattando le fotografie necessarie (vedi allegato 4). In fase di sopralluogo lo scrivente ed il suo dipendente si sono subito accorti che l'immobile in tempi recenti è stato oggetto, sia internamente che esternamente, di un importante intervento edilizio volto al suo miglioramento abitativo e quindi, sulla scorta di questa evidenza, ritengo opportuno procedere all'acquisizione degli atti e della documentazione progettuale depositata presso il Comune di Pergola per verificare la legittimità di detto intervento. Alle ore 13.15 circa le operazioni peritali terminavano e lo scrivente, testimoni l'Arch. Di Russo e la Dott.ssa Olivi, manovrando il catenaccio sopra citato richiudeva il portone dell'ingresso principale del civico nr. 11, ripristinando così la stessa situazione trovata in fase di inizio delle operazioni peritali.
- Alle ore 14.30 del giorno 07/01/2013 al rientro in ufficio, lo scrivente, procedeva alla compilazione della scheda informativa dell'immobile (vedi allegato 5) basandosi anche sull'ampia documentazione fotografica effettuata in fase di sopralluogo dell'immobile e della relativo scoperto annesso (vedi allegato 4) e successivamente procedeva alla redazione del verbale di esito delle operazioni peritali che, in data 08/01/2013, veniva inviato mediante Racc. R/R alle seguenti parti: Dott.ssa Lorena Olivi (Delegata alla Vendita), Avv. Alessandra Rossi (per [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (debitori) - (vedi allegato 6).
- In data 08/01/2013, l'Arch. Marcello-Daniele Di Russo (munito di delega formale dello scrivente) si recava presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Pergola per ottenere la documentazione urbanistica presente nei loro archivi e relativa all'immobile in oggetto. E' risultato che l'impiegata

del Comune di Pergola ha consegnato la documentazione relativa ad una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), la nr. 14 del 26/02/2008, Prot. 001725 del 26/02/2008, nr. 40/08, concernente la manutenzione straordinaria della copertura e dei prospetti. I documenti acquistati sono i seguenti (vedi allegato 7):

- Modulo per il deposito della D.I.A. debitamente compilato e firmato dai Sig.ri [REDACTED] (debitori) e dal Dott. Arch. Fabrizio Carbonari (progettista);
- Lettera di trasmissione firmata dal progettista;
- Relazione tecnico-illustrativa (stato di fatto e di progetto) firmata dal progettista;
- Fascicolo con la documentazione fotografica dello stato di fatto firmata dal progettista;
- Atto di compravendita dell'immobile e del relativo scoperto esclusivo tra il Sig. [REDACTED] (precedente proprietario) ed i Sig.ri [REDACTED] (debitori);
- Presa d'Atto del Comune di Pergola prot. 1725 del 01/03/2008 deposito D.I.A.

Non sono stati acquistati il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) dell'impresa ([REDACTED]) n. [REDACTED] a [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED] e della ricevuta del versamento per i diritti di segreteria di Euro 52,00 in quanto giudicati non rilevati per l'attività richiesta allo scrivente.

- In data 10/01/2013 veniva contattato l'Arch. Fabrizio Carbonari, tecnico incaricato da parte dei debitori per la partica D.I.A. nr. 14/2008

- precedentemente citata (vedi allegato 7) per sapere come mai non fosse ancora stata depositata la fine lavori. A risposta l'Arch. Carbonari dichiarava che avrebbe verificato tale richiesta e che eventualmente avrebbe provveduto al deposito di detta fine lavori.
- In data 14/01/2013 l'Arch. Marcello-Daniele Di Russo, accompagnato dall'Arch. Veronica Balsomini (collaboratrice dello studio dello scrivente), si incontrava alle ore 10.00 circa con il Geom. Conti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pergola al quale veniva esposto il caso e, dopo averlo attentamente analizzato, risultava la possibilità di richiedere la sanatoria per le opere realizzate senza i necessari atti autorizzativi. L'iter tecnico-amministrativo da mettere in atto per l'ottenimento della sanatoria è ampliamento esposto nel successivo paragrafo "VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (quesito punto 1) comma b)".
- In data 15/01/2013 l'Arch. Marcello-Daniele Di Russo, accompagnato dagli Ing. Stefano Gramolini e Matteo Oliva (collaboratori dello studio dello scrivente), si incontrava alle ore 16.30 circa con il Geom. Salvatori presso l'ufficio tecnico del Servizio Sismico e Sicurezza Costruzioni (Area 3 - Servizio 3.1) della Provincia di Pesaro ed Urbino al quale veniva esposto il caso per il parere di competenza, ne risultava la possibilità di richiedere la sanatoria per le opere realizzate senza i necessari atti autorizzativi. Anche in questo caso per le modalità operative si rimanda al successivo paragrafo "VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (quesito punto 1) comma b)".
- In pari data 15/01/2013 veniva ricevuta via mail dall'Arch. Fabrizio Carbonari copia dell'avvenuto deposito della fine lavori della D.I.A. nr.

14/2008 di cui in precedenza (vedi allegato 8).

- lo scrivente ha inoltre raccolto e prodotto la seguente documentazione:

- Planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile (vedi allegato 9);
- Planimetria immobile derivante da operazioni peritali scala 1:200 (vedi allegato 10);
- Copia dell'estratto delle norme del Piano Particolareggiato del Comune di Pergola, consegnato brevi manu dal Geom. Conti del Comune di Pergola al mio collaboratore Arch. Marcello-Daniele Di Russo durante l'incontro del 14/01/2013 precedentemente citato (vedi allegato 11)
- Ispezione ipotecaria relativa a tutta la documentazione sui Debitori [REDACTED] aggiornata al 16/01/2013 (vedi allegato 12) consistente in:
 - Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 2595/1408, presentata al n. 7 del 18/02/2008;
 - Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 2596/560, presentata al n. 8 del 18/02/2008;
 - Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 8797/2185, presentata al n. 60 del 03/07/2009;
 - Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 4143/2662, presentata al n. 17 del 26/04/2012.
- Scheda estratto P.R.G. dell'immobile in oggetto derivante dal sistema online del Comune di Pergola (vedi allegato 13);
- Scheda estratto Vincolistica esistente dell'immobile in oggetto derivante dal sistema online del Comune di Pergola (vedi allegato 14);
- Indagini sul sito internet www.trovacasa.net per l'estrazione dei valori

medi immobiliari nella zona

- Indagini sul sito internet www.agenziaterritorio.it per l'estrazione dei valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (vedi allegato 15).



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(quesito punto 1) comma a)

I beni oggetto di pignoramento consistono in un immobile con ingresso indipendente su tre piani fuori terra e relativo scoperto esclusivo, facente parte della testa di un gruppo di case a schiera, ubicato in Pergola (PU), Via della Rocca nr. 11-13-15.

I beni non sono ulteriormente suddivisibili e pertanto il lotto per la vendita è unico.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(quesito punto 1) comma b)

Il bene non risulta essere in regola sotto il profilo edilizio, impiantistico, urbanistico, strutturale, catastale e di agibilità in quanto l'immobile è stato oggetto nel recente passato, e precisamente nel periodo compreso tra la fine lavori della sopracitata D.I.A. avvenuta in data 15/06/2009 (vedi allegato 8) e l'esito dell'inizio delle operazioni peritali del 07/01/2013 (vedi allegato 6), di interventi edilizi interni ed esterni (architettonici, impiantistici e strutturali) volti al miglioramento abitativo dell'immobile stesso ma purtroppo privi dei previsti titoli autorizzativi come previsti dalla normativa vigente in tale periodo.

Tali interventi, usando come riferimento l'accatastamento effettuato nel 1963 (vedi allegato 9), l'atto di compravendita tra il Sig. A [REDACTED] (precedente proprietario) ed i Sig.ri [REDACTED] (debitori) inserito nella documentazione della D.I.A. sopracitata nel quale all'art. 8 viene dichiarato "che non erano state realizzate opere o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi" e la documentazione fotografica dello stato di

fatto, seppure solo per l'esterno dell'immobile (vedi allegato 7), vengono di seguito illustrati:

- Piano Terra: suddivisione dell'unico vano in tre distinti spazi destinati uno ad ingresso principale dell'immobile, uno a ripostiglio/lavanderia ed il terzo ad un altro ripostiglio; inoltre è stata inserita una scala interna in c.a. che collega tutti e tre i piani;
- Piano Primo: trasformazione ed ampliamento della superficie del vano cucina in camera da letto; trasformazione e modifica della superficie del vano a disimpegno in WC privo di aereazione naturale; diminuzione della superficie del vano camera centrale ed inserimento della scala di collegamento interna in c.a. comprensiva disimpegno tra i nuovi vari ambienti; asportazione nel bagno a servizio della camera da letto posta sul lato opposto dell'ingresso di parte della muratura portante interna per la creazione di una nicchia per la doccia; modifica prospettiva esterna per trasformazione della porta di accesso dello stesso bagno dall'esterno in finestra; sostituzione del solaio in legno tra il primo ed il secondo piano in uno in latero-cemento sul nuovo bagno interno, sulla camera da letto ed il relativo bagno annesso posti sul retro del fabbricato
- Piano secondo: demolizione delle tramezzature interne e trasformazione dei vani esistenti (cucina, disimpegno e due camere) in un unico openspace destinato a zona cottura, pranzo e soggiorno comprensivo di inserimento della scala di collegamento interna in c.a.; modifica prospettiva esterna del lato destro dell'immobile per inserimento di una nuova finestra di modeste dimensioni e risagomatura con leggero ampliamento della porta di accesso verso l'esterno.

- Impiantistica: nell' immobile su tutti e tre i piani sono stati rifatti ex-novo l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento, l'impianto telefonico e l'impianto di adduzione del gas; all'esterno, nel muro di contenimento posto di fronte il fianco destro del primo piano, è stato inoltre inserita una nuova presa d'acqua. Tutti gli impianti risultano allacciati e perfettamente funzionanti.
- Scoperto: sostituzione di recinzione con funzioni di parapetto posta sul giardino nella zona del muro di contenimento tra il primo ed il secondo con un nuovo sistema di protezione più funzionale.

Prima di esporre l'iter per ottenere tutte le autorizzazioni in sanatoria è stato necessario capire l'inserimento del bene nel contesto territoriale (vedi allegati nr. 13 e 14) risultando quanto segue:

▪ Immobile:

- inserito all'interno dell'Area "A" - Zone di interesse storico" del vigente P.R.G. del Comune di Pergola;
- inserito nell'ambito di tutela paesaggistica (Rocca di Pergola) di cui al D. Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39) e s.m.i.;

▪ Scoperto esclusivo:

- Inserito in area "G1" - Aree verdi - Verde attrezzato" del vigente P.R.G. del Comune di Pergola;
- Inserito nell'ambito di tutela del Centro Storico;
- Inserito nella zona di tutela dei punti panoramici e delle strade panoramiche;
- Inserito nelle zone acclivi con pendenza > del 30%
- inserito nell'ambito di tutela paesaggistica (Rocca di Pergola) di cui al

D. Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39) e s.m.i.

In base a quanto sopra esposto per interventi edilizi che riguardano modifiche prospettiche e/o modifiche volumetriche risulta necessario il parere vincolante della Soprintendenza di Ancona.

In riferimento al vigente Piano Particolareggiato del centro Storico del Comune di Pergola nonché alle relative Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato 11), l'immobile rientra nella "Categoria C", dove quasi tutti gli interventi realizzati senza i necessari atti autorizzativi risultano ammissibili.

In riferimento alle opere strutturali interne non autorizzate (scala di distribuzione interna per collegare tutti i piani e sostituzione di parte del solaio in legno del primo piano con uno in latero-cemento) anche questi risultano ammissibili in quanto trattasi di interventi di tipo locale.

Inoltre, sulla base della documentazione acquisita, le quota d'imposta dei solai interni non sono state modificate e questo lo si desume chiaramente dal confronto tra la documentazione fotografica dello stato di fatto allegata alla D.I.A. nr. 14 del 26/02/2008 (vedi allegato 7) e quanto riscontrato in sede di sopralluogo e desumibile anche dalla relazione fotografica allegata alla presente perizia (vedi allegato 4) dove si evince che non sono presenti variazioni altimetriche tra le due situazioni.

In base a quanto sopra indicato è quindi possibile attivare un iter tecnico-amministrativo volto a riportare i beni ad una situazione di regolarità e quindi di conformità edilizia, impiantistica, urbanistica, strutturale, catastale e di agibilità, a condizione che venga richiesta una sanatoria riguardante esclusivamente opere di manutenzione straordinaria con ripristino delle bucature originarie sui prospetti, in questo modo è possibile fare a meno

dell'ottenimento del parere dalla competente Soprintendenza Regionale.

Pertanto, per quanto sopra esposto, l'iter tecnico-amministrativo da attivare è il seguente:

▪ Richiesta in sanatoria degli interventi architettonici ed impiantistici:

Tale richiesta consiste:

a) nel depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Pergola la richiesta di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per attività di manutenzione straordinaria (domanda di sanatoria, stato originario ante opere abusive, stato attuale di consistenza con in evidenza le opere da sanare, relazione tecnico-illustrativa, documentazione fotografica, ecc.), nella quale si dovranno prevedere anche i lavori di ripristino delle modifiche prospettiche effettuate:

- sostituzione di porta/porta finestra con finestra nel bagno posto al primo piano ed annesso alla camera da letto nr. 2;
- tamponatura della nuova finestra al piano secondo sul lato destro del fabbricato rispetto all'ingresso;
- ripristino della risagomatura nella porta di accesso verso l'esterno.

Inoltre si dovrà provvedere alla chiusura della nicchia ricavata nella parete portante dell'immobile in corrispondenza del bagno posto al primo piano ed annesso alla camera da letto nr. 2, al fine di ripristinare la consistenza muraria e strutturale della parete portante.

b) nel depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Pergola, in allegato alla documentazione della S.C.I.A. sopra citata, le autocertificazioni relative ai requisiti igienico-sanitari nonché a quelli degli scarichi derivanti dal bagno e dalla cucina realizzati abusivamente gravanti

sull'esistente rete fognaria in quanto l'intervento abusivo non ha comportato aumento di unità immobiliari; in alternativa a tali autocertificazioni si potrà optare per il deposito presso gli enti preposti (Marche Multiservizi per le autorizzazioni agli scarichi e A.S.U.R. per la verifica dei requisiti igienico sanitari)

- c) nel depositare presso l'ufficio tecnico del Comune di Pergola, in allegato alla documentazione della S.C.I.A. sopra citata, le certificazioni di conformità degli impianti (ad esempio: termoidraulico, idrico-sanitario, elettrico, scariche atmosferiche, ecc.) realizzati nonché la certificazione acustica ed energetica.

Si ricorda che per la richiesta in sanatoria in oggetto è prevista una sanzione amministrativa, come previsto all'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i. con un importo che varia tra i 516,00 ed i 5.164,00 Euro che verrà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. A titolo precauzionale, si ritiene di considerare in questa fase il valore massimo dell'importo sanzionatorio di cui sopra.

Una volta ottenuta e ritirata l'autorizzazione in sanatoria, si dovrà procedere con:

- a) l'accatastamento del fabbricato sanato all'Agenzia del Territorio di Pesaro;
- b) la richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Pergola dell'agibilità dell'immobile in oggetto;

- Richiesta in sanatoria degli interventi strutturali interni

Tale richiesta consiste:

a) nel depositare presso l'Ufficio Sismico e Sicurezza Costruzioni (Area 3 - Servizio 3.1) della Provincia di Pesaro la pratica per richiesta della certificazione di collaudo in sanatoria per la realizzazione della scala interna e dei nuovi solai in latero-cemento che dovrà contenere la documentazione di rito (domanda di sanatoria, relazione tecnico-illustrativa dell'intervento realizzato e delle metodologie operative utilizzate per la verifica strutturale dell'intero corpo di fabbrica sia ante che post interventi oggetto della stessa sanatoria - ad esempio: metodo "pushover" - al fine verificare il raggiungimento di un maggior grado di sicurezza, allegando anche copia del progetto architettonico conforme depositato al Comune di Pergola per la richiesta in sanatoria di cui sopra. Per il calcolo strutturale di cui sopra non risultano necessarie a parere dello scrivente eventuali prove sui materiali esistente per la conoscenza delle loro caratteristiche meccaniche in quanto risulta sufficiente l'utilizzo di quelle indicate nella letteratura esistente in funzione di quanto desumibile dalla situazione esistente.

b) nel depositare presso l'Ufficio Sismico e Sicurezza Costruzioni (Area 3 - Servizio 3.1) della Provincia di Pesaro, in allegato alla richiesta di sanatoria strutturale, anche copia della relazione geotecnica in funzione delle opere abusive realizzate.

Una volta ottenuta l'autorizzazione in sanatoria si potrà ritirare il Certificato di Collaudo in sanatoria.

Per quanto riguarda invece la localizzazione della porta posta sul fronte al piano terra, della porta posta sul fronte al primo piano e della finestra posta

sul lato sinistro del secondo piano (vedi: allegato 4 - documentazione fotografica relativa agli esterni effettuata durante le operazioni peritali; allegato 7 - documentazione fotografica annessa alla D.I.A. 14/2008 ed allegato 10 - planimetria immobile a seguito operazioni peritali), è parere dello scrivente che le difformità riscontrate con l'accatastamento del 1963 (vedi allegato 9) derivi da una non corretta rappresentazione grafica di quest'ultimo. Per quanto riguarda la quantificazione dei costi necessari per la sanatoria architettonica, impiantistica, strutturale e catastale, il riepilogo è il seguente:

Descrizione Attività:	Costo (In Euro)
ATTIVITÀ TECNICHE DI INGEGNERIA E SANZIONI	
SCIA	
Pratiche strutturali	
Certificazioni impianti	
Accatastamenti	
Pratiche varie	5.000,00
Sanzione Amministrativa	5.164,00
Spese varie ed accessorie	1.000,00
ATTIVITA' DI RIPRISTINO	
Ripristini vari come evidenziati sopra	10.000,00
Spese varie ed accessorie	2.000,00
TOTALE COSTI NECESSARI ALLA SANABILITA' DELL' IMMOBILE	23.164,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(quesito punto 1) comma c)

Il bene oggetto di pignoramento è così identificato catastalmente (vedi allegato 1):

- Immobile: N.C.E.U. di Pergola al Foglio 113, part. 350, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 144,35;
- Scoperto esclusivo: N.C.T. di Pergola al Foglio 63, part. 151, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Superficie 07 are e 41 centiare, Reddito Dominicale € 0,65 e Reddito Agrario € 0,27.

A seguito dell'esecuzione delle opere abusive di cui al precedente punto

"VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO -(quesito punto 1) comma b)" non sussiste più per ora la rispondenza dei dati catastali con quelli reali e fintanto che non verrà approvata la richiesta in sanatoria per le opere non autorizzate nell'immobile in oggetto non sarà possibile procedere all'aggiornamento dell'atto depositato con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Sarà pertanto compito del tecnico incaricato della richiesta in sanatoria provvedere, una volta ottenuta questa, a procedere anche con l'aggiornamento degli atti catastali.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

(quesito punto 2) comma 1)

Il lotto unico consiste in:

- a) Immobile con ingresso indipendente su tre piani fuori terra facente parte della testa di un gruppo di case a schiera, ubicato in Pergola (PU), Via della Rocca nr. 11-13-15;

a.1) scoperto esclusivo posto nel lato destro dell'immobile.

L'accesso all'immobile ed allo scoperto esclusivo è unico da Via della Rocca.

I confini sono Via della Rocca e altre proprietà private.

Il lotto è catastalmente così identificato (vedi allegato 1):

- Immobile: N.C.E.U. di Pergola al Foglio 113, part. 350, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 144,35;
- Scoperto esclusivo: N.C.T. di Pergola al Foglio 63, part. 151, Qualità Pascolo Arb., Classe U, Superficie 07 are e 41 centiare, Reddito Dominicale € 0,65 e Reddito Agrario € 0,27.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

(quesito punto 2) comma 2)

L'immobile ed il relativo scoperto si trova lungo il perimetro del Centro Storico di Pergola, posto a sud-ovest rispetto al palazzo dell'attuale sede municipale sita in Corso Giacomo Matteotti nr. 53. La zona in cui si trova il bene è costituita principalmente da edifici residenziali d'epoca, prevalentemente edifici a schiera, a 2 o 3 piani. Il bene è raggiungibile solamente tramite percorso esclusivamente pedonale e, pur se inserito ai margini

del centro storico, i principali servizi cittadini quali scuole, negozi, uffici pubblici, ecc. sono facilmente raggiungibili.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

(quesito punto 2) comma 3)

Il bene in oggetto è risultato libero da occupanti in quanto i proprietari e debitori [REDACTED] risultano essere assenti fin dall'agosto del 2012. Non risulta inoltre che il bene, a causa dell'assenza dei Sig.ri [REDACTED] sopracitati, sia stato dato in custodia e/o in affidamento a qualcuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

(quesito punto 2) comma 4)

Dalla documentazione raccolta e consistente in:

- Ispezione ipotecaria relativa a tutta la documentazione sui Debitori [REDACTED]
[REDACTED] aggiornata al 16/01/2013 (vedi allegato 12)

consistente in:

- Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 2595/1408, presentata al n. 7 del 18/02/2008;
- Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 2596/560, presentata al n. 8 del 18/02/2008;
- Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 8797/2185, presentata al n. 60 del 03/07/2009;
- Ispezione ipotecaria relativa alla Nota di Trascrizione n. 4143/2662, presentata al n. 17 del 26/04/2012.

Si evince che gli unici vincoli gravanti sull'immobile sono quelli relativi a due ipoteche volontarie quale concessione a garanzia di mutuo fondiario,

stipulate rispettivamente nel 2008 per un importo di Euro 100.000,00 e nel 2009 per un importo di Euro 50.000,00 e al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto e che pertanto saranno cancellati con la procedura di vendita senza oneri aggiuntivi per l'acquirente.

Di seguito si risponde "in senso affermativo o negativo" a quanto richiesto specificatamente:

- | | |
|--|----|
| ▪ Domande giudiziali ed altre trascrizioni | SI |
| ▪ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NO |
| ▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NO |
| ▪ Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) | NO |
| ▪ Iscrizioni | SI |
| ▪ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli | SI |
| ▪ L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) | NO |
| ▪ Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute | NO |
| ▪ Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia | NO |
| ▪ Eventuali cause in corso | NO |

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

(quesito punto 2) comma 5)

Descrizione analitica dell'immobile a):

Il bene è un fabbricato di civile abitazione posto su tre piani e comunicanti

tra loro mediante una scala interna in c.a., composto complessivamente da n. 9 ambienti ed una scala interna che collega tutti i piani con le seguenti superfici ed altezze:

➤ Piano Terra:

- 1) Ingresso: sup. = mq 18,72, h = m 2,58
- 2) Ripostiglio/lavanderia: sup. = mq 11,22, h = m 2,59
- 3) Ripostiglio: sup. = mq 24,04, h = m 2,61
- 4) Scala interna: sup. = mq. 5,62

➤ Piano Primo:

- 5) Stanza da letto 1: sup. = mq 23,86, h = m 3,28 (misurata alla pianella del solaio in legno)
- 6) WC 1: sup. = mq 5,84, h = m 3,09 (misurata al solaio in latero-cemento)
- 7) Stanza da letto 2 : sup. = mq 21,92, h = m 3,09
- 8) WC 2: sup. = mq 7,98, h = m 3,09
- 9) Corridoio: sup. = mq 1,72, h = m 3,09
- 10) Scala interna: = mq 5,26

➤ Piano Secondo:

- 11) Open space (zona cottura, pranzo, soggiorno): sup. = mq 57,93, h min. = m 2,39/2,52 (misurata alle pianelle del solaio in legno) e h max. = m. 4,03 (misurata alle pianelle posta ai lati della trave di colmo)
- 12) Scala interna: sup. = mq. 4,81

Per quanto riguarda le altre caratteristiche dell'appartamento si fa riferimento alla scheda informativa dell'immobile (vedi allegato 5) e alla documentazione fotografica (vedi allegato 4) acquisita in occasione del sopralluogo.

Descrizione analitica dello scoperto esclusivo a.1):

Il bene è un giardino esclusivo pertinenza del fabbricato della superficie catastale complessiva di 741 mq., in pendio nel quale sono presenti spazi piani di varie dimensioni e collegati tra loro, recintato lungo il confine di proprietà. L'accesso a tale spazio avviene sia da via della rocca che dai piani primo (porta-finestra della camera da letto nr. 1) e secondo (porta-finestra nella zona pranzo dell'open space).

Per quanto riguarda le altre caratteristiche dello scoperto esclusivo si fa riferimento alla scheda informativa dell'immobile (vedi allegato 5) e alla documentazione fotografica (vedi allegato 4) acquisita in occasione del sopralluogo.

DOTAZIONI AGGIUNTIVE DEI BENI

(quesito punto 2) comma 6)

Non sono state rilevate dotazioni aggiuntive di beni.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

(quesito punto 2) comma 7)

Le valutazioni sono state eseguite mediante l'utilizzo di 2 differenti criteri:

- 1) Mediante valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet www.trovacasa.net dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona attribuiti dalle agenzie immobiliari.
- 2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet www.agenziaterritorio.it per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (vedi allegato 15);

In entrambi i casi i valori medi ottenuti, espressi in euro al mq, sono stati moltiplicati per la superficie commerciale complessiva dei beni a) e a.1) ricavata come segue:

Superficie commerciale bene a):

➤ Piano Terra:

- | | |
|---|----------|
| 1) Ingresso: sup. = mq 18,72 x coeff. Comm. 1 = | mq 18,72 |
| 2) Ripostiglio/lavanderia: sup. = mq 11,22 x coeff. Comm. 1 = | mq 11,22 |
| 3) Ripostiglio: sup. = mq 24,04 x coeff. Comm. 1 = | mq 24,04 |
| 4) Scala interna: sup. = mq. 5,62 x coeff. Comm. 1 = | mq 5,62 |

➤ Piano Primo:

- | | |
|---|----------|
| 5) Stanza da letto 1: sup. = mq 23,86 x coeff. Comm. 1 = | mq 23,86 |
| 6) WC 1: sup. = mq 5,84 x coeff. Comm. 1 = | mq 5,84 |
| 7) Stanza da letto 2 : sup. = mq 21,92 x coeff. Comm. 1 = | mq 21,92 |
| 8) WC 2: sup. = mq 7,98 x coeff. Comm. 1 = | mq 7,98 |
| 9) Corridoio: sup. = mq 1,72 x coeff. Comm. 1 = | mq 1,72 |
| 10) Scala interna: = mq 5,26 x coeff. Comm. 1 = | mq 5,26 |

➤ Piano Secondo:

- | | |
|---|----------|
| 11) Open space: sup. = mq 57,93 x coeff. Comm. 1 = | mq 57,93 |
| 12) Scala interna: sup. = mq. 4,81 x coeff. Comm. 1 = | mq 4,81 |

Totale superficie commerciale bene a)	mq 188,92
---------------------------------------	-----------

Superficie commerciale bene a.1):

- | | |
|---|----------|
| 1) Giardino: sup. = mq 741,0 x coeff. Comm. 0,1 = | mq 74,10 |
|---|----------|

Totale superficie commerciale giardino comune	mq 74,10
---	----------

Superficie commerciale complessiva di a) e a.1)	mq 263,02
--	------------------

Stima dei beni mediante l'applicazione del criterio 1)

Valori medi del mercato immobiliare:	€/mq 1.000,00
--------------------------------------	---------------

Valore Lotto n. 1 = mq 263,02 x €/mq 1.000,00 =	€ 263.020,00
--	---------------------

Stima dei beni mediante l'applicazione del criterio 2)

Valori medi per abitazioni di tipo economico (vedi allegato 15): €/mq 790,00

Valore Lotto n. 1 = mq 263,02 x € 790,00 = € 207.785,80

STIMA DEI BENI CONCLUSIVA DEL LOTTO N. 1

Riepilogando quindi i due risultati ottenuti dall'applicazione dei due criteri estimativi portano a risultati non molto distanti tra loro e quindi si ritiene che il valore corretto sia da ottenersi mediante la media aritmetica dei due valori:

Valore Lotto n. 1 = (€ 263.020,00 + € 207.785,80) / 2 = € 235.402,90

Si rimarca che da detto valore dovranno essere detratti i costi necessari per la sanatoria urbanistico-strutturale e catastale precedentemente quantificate e pari a € 23.164,00 e pertanto:

Valore definitivo Lotto n. 1 = (€ 235.385,00 - € 23.164,00) = € 212.221,00

A detto valore vanno praticate ulteriori detrazioni, in quanto si è già tenuto conto delle peculiarità del bene eseguito e delle attività accessorie richieste per la sanatoria e, dunque, è da considerarsi conclusivo che il valore del Lotto n. 1 sia pari ad € 212.221,00, ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

Pesaro li 23 gennaio 2013

L'Esperto Incaricato

(Dott. Ing. Luigi Farina)



TRIBUNALE DI PESARO
SEZIONE DISTACCATA DI FANO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 24 GEN. 2013
L'OPERATORE GIUDIZIARIO B2
Montesi Jeanmine

Pag. 26/28