
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.

promossa da



contro

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI CTU RICHIESTA IN DATA 07/02/2023



RICHIESTA INTEGRATIVA DEL GIUDICE

In data 07/02/2023 il Giudice della procedura Dottorssa Maria Letizia Mantovani notifica al CTU la seguente richiesta integrativa:

il ctu integri la perizia di stima precisando se rispetto al cespite pignorato siano riscontrabili opere abusive, ed in ipotesi di riscontro positivo se detti abusi siano sanabili ai sensi dell'articolo 36 d.p.r. 380/2001 con contestuale indicazione dei costi stimati (importi da decurtare rispetto al valore di stima e dei cespiti) o in alternativa se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, legge n. 47/1985 ovvero dall'articolo 46, comma 5 d.p.r. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, come disposto dall'articolo 173 bis comma 1 n. 7 disp.att. c.p.c.,

rilevato che fra gli allegati della perizia non risulta il certificato di destinazione urbanistica delle particelle di terreno posti in vendita come previsto ai sensi dell'articolo 173 bis comma 1 n. 6 disp. Att. c.p.c. dispone integrazione peritale sulle questioni meglio indicate in premessa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1

DESCRIZIONE

Trattasi di casa cielo terra di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, addossata ad un lato, ubicata in una piccola frazione di Fabriano. La casa ha vista panoramica ed è dotata di corte comune esterna dove parcheggiare e svolgere attività all'aperto, oltre alla casa vi sono due piccole particelle di terreno agricolo della superficie complessiva di 194 metri quadrati

RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO DEL GIUDICE

Come già detto, dalla comparazione degli elaborati grafici di progetto presi presso l'ufficio urbanistica di Fabriano, la planimetria catastale agli atti dell'immobile e lo stato dei luoghi sono emerse difformità urbanistico-catastali. Nello specifico al piano terra è stato demolito, per la parte alta, il muro che delimita la cucina dal corridoio di ingresso ed è stata eliminata la porta di accesso alla stessa cucina; al piano sottostrada risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stata creata una apertura di comunicazione, nel muro portante di spina, tra la cantina retro ed il locale sgombero avanti; nel vano chiamato cantina dell'attuale planimetria agli atti, è stata realizzata una stanza uso cantina ed un bagno con disimpegno tra cantina e bagno. La grande porta di accesso dall'esterno, alla cantina retro, esistente in passato è stata parzialmente tamponata per realizzare due finestre. Vedere foto e tavola catastale con indicate le difformità urbanistico-catastali riscontrate.

Tali abusi, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01

(Art.37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all' [articolo 22](#), commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili,

anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.),

conseguentemente andrà presentata sanatoria strutturale all'Ufficio Sisma della Regione Marche per abuso edilizio realizzato sulla struttura portante della casa, senza la necessaria autorizzazione preventiva.

Per ultimo si dovrà provvedere a presentare una denuncia di variazione catastale.

Tali abusi non rientrano nelle condizioni previste dal comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto trattasi di abusi realizzati in data successiva all'entrata in vigore della legge 47/85;

Tali abusi rientrano invece nelle condizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01.

Il costo previsto per l'ottenimento della sanatoria può variare da una cifra di euro 8.016,00 ad un massimo di euro 17.164,00. Di tali importi si era tenuto conto già nella valutazione dell'immobile, per cui non vanno decurtati al valore di stima dei cespiti.

Il divario tra importo minimo e massimo è relazionato a due fattori:

all'importo della sanzione che viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, che come detto nella norma può variare da 516 euro a 5164 euro;

alle eventuali opere di adeguamento strutturale che si renderessero necessarie attuare, una volta che il tecnico incaricato per la sanatoria strutturale ha eseguito i calcoli strutturali; tali opere potrebbero variare tra 500 euro (per saggi sulle strutture, comprensivo di iva) e 5000 euro (per saggi oltre ad opere di adeguamento strutturale necessarie, comprensivo di iva)

le spese tecniche da me previste per ottenere la conformità urbanistico-strutturale- catastale dell'immobile sono pari ad euro 7.000,00 comprensivo di cassa previdenziale ed iva

Come richiesto si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 02/03/2023

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernacchia Alessandro