

TRIBUNALE DI URBINO

TRIBUNALE DI URBINO
14 FEB. 2011
CANTILE

Oggetto:PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I.N.123/2009

Promossa da :Marche Mutui 2 Società per la cartolarizzazione a.r.l.

Contro :OMISSIS

Giudice:G.I.DOTT. EGIDIO DE LEONE.

RELAZIONE DI STIMA

Sant'Ippolito 12 febbraio 2011

MARGHERITA CARBONARA

ARCHITETTO

Via Gessare Tarugo (PU) SANT'Ippolito c.a.p. 61040 Tel e Fax 0721/728295 cell. 3403142859

e mail: margherita.carbonara@libero.it C.F. CRBMGH69E41A662P

TRIBUNALE DI URBINO

Premessa:

Il giorno 16 dicembre dell' anno 2011,il Giudice Dott. Egidio De Leone nominava la sottoscritta Arch. Margherita Carbonara con studio in Sant'Ippolito via Gessare Tarugo 5,iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n.476,esperto stimatore per esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. contro *omissis*,affidandogli il mandato testualmente trascritto:

Mandato

- 1) L'identificazione del bene ,comprensiva di confini e dati catastali;
- 2)Una sommaria descrizione del bene;
- 3)Lo stato di possesso del bene ,con l'indicazione ,se occupato da terzi ,del titolo in base al quale è occupato ,con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4)L'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 di carattere storico-artistico;
- 5)L'esistenza di formalità ,vincoli e oneri,anche di natura condominiale,che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 6)La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 7)Il regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato,previa acquisizione dell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
- 8)L'elenco degli eventuali creditori iscritti.

9)La stima commerciale dei beni pignorati,eventualmente proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente per la loro vendita.

Svolgimento delle operazioni di stima .

Dalle visure catastali,da indagini effettuate presso i competenti uffici comunali ,esaminati gli atti e svolti sopralluoghi ,si è riscontrato quanto segue.

Quesito 1:

Quesito 2:

- 1) Identificazione del bene ,comprensiva di confini e dati catastali .
- 2) Una sommaria descrizione del bene .

Il bene è ubicato nel Comune di Mercatello sul Metauro in via Ca' Lillina n.21 con riferimenti catastali al foglio 23,particella 198,subalterno 11.Non ci sono terreni ,trattasi di una tipologia tipica di casa a schiera,con un piccolo scoperto in parte lasciato a verde in parte lastricato con percorso per accedere alla porta d'ingresso ,è configurata in un piano primo sotto strada con garage ad uso tavernetta , ivi troviamo una cucina realizzata in muratura ,un grande camino ,un ripostiglio e una cantina trasformato in un bagnetto ,ma non è stato possibile visionarlo ,rivestimenti in alcune parti in pietra a vista ,altri intonacate ,con pavimentazione in cotto , per accedere ai piani si sale con una scala in ceramica a chiocciola che porta al piano primo sotto strada e al primo piano .Al piano terra troviamo l'ingresso ,soggiorno ,salotto ,e cucina in muratura , e un piccolo bagnetto ricavato rivestito con muri in cartongesso ,con pavimentazione in porcellana e pareti intonacate ;al primo piano troviamo un piccolo corridoio ,due camere da letto di cui una con soppalco con scala in legno e un bagnetto ricavato sopra il soppalco(anche questo non è stato possibile visionarlo) tutto con

rivestimento in cartongesso, e un bagno comune. Gli infissi sono in legno, tetto con rivestimento in coppi nuovi, abbiamo un balcone che sporge sul prospetto principale in cemento e uno nel prospetto retrostante. La struttura è in cemento allo stato grezzo, andrebbe rifinita con manti d'intonaci e colore.

La casa andrebbe revisionata in quanto conservata male, ma ci sono dei particolari che la rendono interessante, come la scelta dei pavimenti, le cucine in murature, alcune pareti con pietre in faccia a vista e le porte in legno massiccio.

Quesito 3:

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Attualmente il bene è di proprietà di entrambi per la quota di 1/1.

Quesito 4 :

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli di carattere storico artistico.

Non risultano formalità, vincoli ed oneri sulla natura dei beni.

Quesito 5 :

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

Trascrizione di pignoramento Reg. Gen. N. 8756 Reg. Part. N. 5101 del 02/12/2009.

-Atto giudiziario -Ufficiale Giudiziario Urbino.

Ipoteca "Marche Mutui 2 Società per la Cartolarizzazione s.r.l.

Quesito 6 :

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Mi è stato rilasciato un certificato di Agibilità con pratica N.2/803-2001, prot.N1774 del 21/03/2005 dove non risultano cambiamenti da tale data.

Quesito 7 :

Il regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato ,previa acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Dal estratto del riassunto di atto di matrimonio risulta in comunione dei beni.

Quesito 8 :

Elenco degli eventuali creditori iscritti.

Il creditore intervenuto è la Equitalia Marche s.p.a.

Quesito n .9 :

La stima commerciale dei beni pignorati ,eventualmente proponendo la formazione di piu lotti ove appaia conveniente per la loro vendita.

Al fine di giungere ad una valutazione di mercato ,si procede con il criterio di stima sintetico

-comparativa ,determinando dall'analisi del mercato immobiliare locale il prezzo al metro quadrato di beni simili a quelli oggetto di stima abbiamo

Stima del bene :

$190.3 \text{ mq} \times 1500\text{€ /mq} = \text{€ } 285.450,00$

Concludo la presente perizia ,certo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi ,dell'illustrissimo G.E. Dott. Egidio De Leone .

Sant'Ippolito,li 12/02/2011

Il C.T.U.

Arch. Maurizio Colaneri

Documenti Allegati :

Visure Catastali

Ispezione Ipotecaria

Certificato di destinazione urbanistica

Estratto del riassunto dell' atto di matrimonio

Fotografie

Cd copia perizia

Spese sostenute