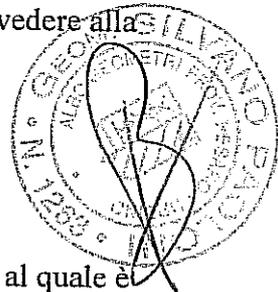


TRIBUNALE DI URBINO

Il Sottoscritto Geom. SILVANO PAOLONI, residente in Comune di Acqualagna, Via Case Nuove 22/e, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Pesaro/Urbino al n.1263, su incarico del G.E. Dott. Egidio De Leone, è stato nominato C.T.U. ed incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima, dalla quale debbano risultare:



- 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 occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di esistenza e contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli di carattere storico – artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o 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, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 7) Il regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutivo, 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;
- 10) Nel caso si tratti di quota indivisa, la stima della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, nonché la comoda divisibilità dei beni, con formazione di ipotesi di divisione in natura o con conguaglio.

Il Sottoscritto C.T.U. verificato lo stato dei luoghi, dei beni oggetto della esecuzione immobiliare n.79/2011, promossa da [REDACTED], Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro OMISSIS; verificati i documenti a disposizione, visto l'esito del sopralluogo effettuato in data 11-02-2013, alle ore 10,30 circa, nel Comune Di Cagli (PU), in Via Flaminia Sud snc, l'accesso all'Agenzia del territorio, ufficio provinciale di Pesaro servizio pubblicità immobiliare, l'Agenzia delle Entrate ufficio di Urbino ecc, come di rito redige la seguente perizia rispondendo ai quesiti di cui sopra;

TRIBUNALE DI URBINO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 29 MAR. 2013

IL CANCELLIERE
[Signature]

1°PUNTO

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare n.79/2011,sono ubicati nel Comune di Cagli (PU),Via Flaminia Sud, sono costituiti da un complesso immobiliare suddiviso in due palazzine, denominate : la prima A),comprendete n.12 appartamenti con i rispettivi garage/cantina, completamente allo stato grezzo.

La palazzina denominata B),è costituita da n.5 appartamenti con i rispettivi garage,di cui uno completamente finito e gli altri semifiniti.

Catastalmente sono meglio descritti al N.C.E.U. al F.n.175 M.n.279 Sub.1,Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 5,5,Via Flaminia Sud Piano T con R.C. di € 383,47;F.n.175 M.n.279 Sub.2

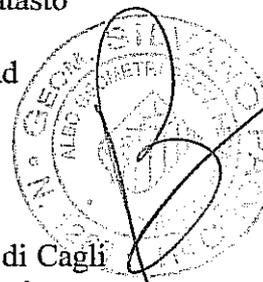
Categoria C/6,Classe 2-Consistenza mq.42,Via Flaminia Sud- Piano S1-con R.C. di € 93,27;

F.n.175 M.n.279 Sub.3 Via Flaminia Sud. ,Piano S1-T-1 in corso di costruzione (palazzina B) e

F.n.175-M.n.279 Sub.4 Via Flaminia Sud-Piano S1-T-1 in corso di costruzione -(palazzina A).

Il bene descritto in costruzione,F.n.175-M.n.131 Categoria C/6-Classe 2-di mq 34- Via Flaminia Piano T-con R.C. di € 75,51 ,non esiste più,in quanto con la realizzazione delle due palazzine,lo stesso è stato demolito,ed il catasto lo avrebbe dovuto eliminare con il nuovo accatastamento delle due palazzine,piu' precisamente la consistenza immobiliare insiste su area di complessivi ma 2265,censita al catasto terreni di Cagli al Foglio n.175 mappale n.279 (Ente Urbano), quale fusione della particella 279 (ente Urbano di mq 838) con la particella 131 (Ente Urbano di mq 1427),la particella 131, quale fabbricato con annesso scoperto, è stata denunciata al catasto fabbricati in data 12/11/1987,mentre la particella n.279 con i subalterni 1-2-3-4,sono state denunciate al Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione n.1009.1/2008 del 08/04/2008.

Gli immobili di cui sopra sono di proprietà esclusiva,per la quota di 1000/1000,intestati ad OMISSIS.



2°PUNTO

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare n.79/2011,sono ubicati in Comune di Cagli (PU),Via Flaminia Sud, sono costituiti da un complesso immobiliare adibito a civile abitazione, suddiviso in due palazzine,la prima denominata A):costituita da 12 abitazioni e 12 garage con cantina,completamente grezzi,senza impianti,senza finiture e senza infissi.Catastalmente sono meglio descritti al N.C.E.U. al F.n.175 M.n.279 Sub.4 ,Via Flaminia Sud.Piano S1-T-1 in corso di costruzione . La struttura principale è in c.a. con travi e pilastri,tamponatura esterna in laterizio,le scale di accesso sono in c.a. , le tramezzature interne sono state realizzate con elementi in laterizio. Esternamente,parte è intonacato, parte è in mattoncini faccia a vista,i balconi sono in c.a. senza ringhiera,i solai sono realizzati in latero cemento,il manto di copertura in elementi di laterizio.

La seconda palazzina,denominata B),è costituita da n.5 appartamenti e n.5 garage al piano S1-catastalmente sono meglio descritti al N.C.E.U. al F.n.175 M.n.279 Sub.1 Categoria A/2,Classe 2 Consistenza vani 5,5,Via Flaminia Sud-Piano T con R.C. di € 383,47;F.n.175 M.n.279 Sub-2 Categoria C/6 Classe 2,Consistenza mq 42 Via Flaminia Sud,Piano S1-con R.C. di € 93,27;F. n.175 M.n.279 Sub.3 ,Via Flaminia Sud-Piano S1-T-1,in corso di costruzione.

La struttura è stata realizzata in c.a. con travi e pilastri,i solai interni sono in latero cemento,le tamponature sono state realizzate con elementi in laterizio,esternamente le finiture sono con mattoncini a faccia a vista,sono presenti gli infissi esterni con tapparelle in plastica,finestre e porte finestre in plastica con vetro a camera,i balconi sono realizzati in c.a.,con pavimenti in ceramica e ringhiere in ferro.Dei cinque appartamenti,uno è completamente finito e rifinito in ogni sua parte,mentre gli altri quattro,sono semifiniti. Mancano le pavimentazioni interne,parte degli impianti,gli infissi interni quali portoni, sanitari dei bagni.

Dei cinque garage ,uno è completamente finito,mentre gli altri quattro sono completamente al grezzo .Nella palazzina B) ogni appartamento ha anche uno scoperto esclusivo,ben delimitato.

3°PUNTO

In riferimento al terzo punto, a seguito di verifica all' Agenzia delle entrate di Urbino, a nome della Ditta OMISSIS, con decorrenza dal 01-01-1990 a tutt' oggi, non risultano contratti di locazione registrati in qualità di dante causa.

4°PUNTO

In riferimento al quarto punto, dalle ricerche effettuate al Comune di Cagli (PU), all' Agenzia del territorio, servizio pubblicità immobiliare sezione distaccata di Urbino, non sono emersi vincoli ed oneri particolari.

5°PUNTO

In riferimento al quinto punto, dalle ricerche effettuate non sono emerse anomalie, vincoli ed oneri annessi di natura condominiale, che possano essere cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente.

6°PUNTO

In riferimento al sesto punto dalle ricerche effettuate nel Comune di Cagli (PU), presso l' ufficio Tecnico è emerso quanto segue :

- il complesso immobiliare è stato edificato a seguito del permesso di costruire n.100/2004 del 24-09-2004, successiva variante in corso d' opera come da permesso di costruire n.101/2007 del 12-12-2007 e successiva variante in corso d' opera come da D.I.A. n.40/2008 del 23-04-2008, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cagli alla Ditta OMISSIS.

Dalle ricerche effettuate è emerso che non sono stati richiesti i certificati di abitabilità ed agibilità, per la parte ultimata.

Dal punto di vista del P.R.G. i terreni ove sono stati edificati i fabbricati, ricadono in zona B1, completamente.



7°PUNTO

In riferimento al settimo punto a seguito di ricerca presso il Comune di Acqualagna (PU) ufficio di Stato Civile, e successiva richiesta al Comune di Lucerna (FG), è emerso che l' amministratore unico nominato con atto del 09-01-2003 a tempo indeterminato, il Sign ██████████, ha contratto matrimonio il 18-08-1982 nel Comune di Lucerna (FG) anno 1982, n.108, parte 2, Serie A, nelle annotazioni compare che con Atto in data 23-11-2006 a Rogito del Dott. Notaio MANCINI Giuseppe del distretto notarile di Pesaro/Urbino, gli sposi ██████████ e ██████████ Patrizia, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

8°PUNTO

In riferimento all' ottavo punto, dalla ricerca presso l' Agenzia del territorio, servizio pubblicità immobiliare, risultano le seguenti formalità:

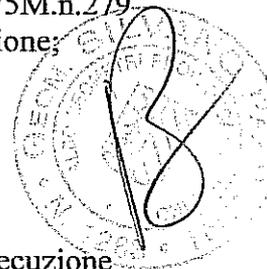
-Registro Generale n.6206, Registro Particolare n.1841, Presentazione n.57 del 02-08-2005, Atto Notarile Pubblico del 28-07-2005, Rep.n.102718/14825, Notaio MANCINI Giuseppe, con sede in Urbania (PU) , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale

€ 550.000,00,tasso interesse annuo 3,15%,totale €1.100.000,00,durata anni 15 a favore di :

limitata,con sede in _____, quota di 1/1 per il diritto di proprietà contro OMISSIS,per la quota di 1/1 di proprietà,su terreno sito in Comune di Cagli,Via Flaminia Sud,meiglio descritto al N.C.E.U. al F.n.175-M.n.279 di mq838.

-Registro Generale n.11307,Registro Particolare n.2886,Presentazione n22 del 29-12-2006,Atto Notarile pubblico del 21-12-2006,Repertorio n.107510/16994,Notaio MANCINI Giuseppe con sede in Urbania,ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale €1.085.000,00,tasso 4,75%,totale € 2.170.000,00,durata 15 anni a favore di _____, Società cooperativa con sede in _____, relativamente alla quota di 1000/1000 di proprietà contro la quota di 1000/1000 di proprietà intestata a OMISSIS,su fabbricato in Cagli,meiglio descritto al N.C.E.U. al F.n.175-M.n.131 Categoria C/6-Cosistenza mq 34.

-Registro generale n.4568,Registro particolare n.2888,Presentazione n.23 del 28-07-2011,Atto Giudiziario del 06-07-2011,Repertorio n.694,Ufficiale Giudiziario,c.f.91016330416,con sede in Urbino,atto esecutivo e cautelare,verbale di pignoramento immobili a favore della _____, Società Cooperativa c. _____ relativamente alla quota di 1000/1000 di proprietà contro la quota di 1000/1000 di proprietà intestata a OMISSIS, su beni siti in Comune di Cagli,meiglio descritti al N.C.E.U. al F.n.175 M.n.279 Sub.1 Categoria A/2,Cosistenza vani 5,5-Via Flaminia Sud-Località San Pietro;F.n.175 M.n.279 Sub.2 Categoria C/6 Consistenza mq 42,Via Flaminia Sud Località San Pietro-Piano S1;F.n.175 M.n.279 Sub.3 Via Flaminia Sud-Località San Pietro-Piano S1-T-1,fabbricato in corso di costruzione;F.n.175M.n.279 Sub.4 Via Flaminia Sud-Località San Pietro,Piano S1-T-1-fabbricato in corso di costruzione; F.n.175-M.n.131-Categoria C/6-Consistenza mq 34-Via Flaminia Sud-Piano T.



9°PUNTO

In riferimento al nono punto,si procede alla stima commerciale del bene oggetto della esecuzione immobiliare n.79/2011.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato il giorno 11-02-2013 alle ore 10,30 circa,vista l'ubicazione dell' immobile,lo stato di manutenzione e conservazione ,si procede alla stima sintetica analitica, per comparazione dei beni simili,posti in vendita nel medesimo mercato.

STIMA COMMERCIALE IMMOBILI:

CALCOLO SUPERFICI:

1)Palazzina "A" (N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.4)

-Piano S1 (garage) :

$$ml(5,20 \times 8,70) + \frac{(8,70 \times 3,30) \times 3,15}{2} + (6,10 \times 9,00) + (30,90 \times 12,00) + (10,70 \times 1) \times 2 + (6,90 \times 1,30) = mq520,21$$

-Piano terra- (abitazioni) :

$$ml(6,40 \times 4,10) + (4,60 \times 9,50) + (11,00 \times 10,50) + (6,60 \times 11,00) + (11,00 \times 10,50) + (5,10 \times 7,25) + \frac{(7,25 + 5,12) \times 3,58}{2} = mq. 432,65$$

-Piano primo- (Abitazioni):mq 432,65

-Piano Terra: scoperto esclusivo mq 500

Da un'indagine svolta nel mercato immobiliare, visto lo stato di manutenzione, conservazione, la sua vetustà, l'ubicazione, si utilizza un valore di mercato pari ad: per lo scoperto : €/mq 25,00 , per i locali garage -cantina :€/mq 450,00 , per gli appartamenti grezzi :€/mq 950,00

CALCOLO VALORE:

-Piano terra (scoperto esclusivo):mq(500x25,00) =€ 12.500,00
-Piano S1 (garage-cantina): mq(520,21x450,00)=€ 234.094,50
-Piano terra-primo (abitazione) :mq(865,30x950,00)=€ 822.035,00
Valore complessivo immobile € 1.068.629,50

2)Palazzina "B"(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.1 (abitazione)

CALCOLO SUPERFICIE:

-Piano Terra: (abitazione)-ml(8,60x11,00)=mq 94,60
Balcone:ml(1,60x7,00)x0,15=mq 1,68

-Piano Terra:(scoperto)= ml:(8,60x6,00)=mq 51,60

Da un'indagine svolta nel mercato immobiliare, visto lo stato di manutenzione, conservazione, la sua vetustà, l'ubicazione, si utilizza un valore di mercato pari ad: per lo scoperto : €/mq 25,00 , per l'appartamento:€/mq 1.250,00

CALCOLO VALORE:

Piano Terra: (abitazione): mq(96,28x1.250,00)=€ 120.350,00
Piano Terra: (scoperto) : mq(51,60x25,00)= € 1.290,00
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 121.640,00

3)-(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.2-) garage.

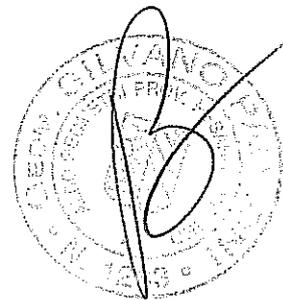
CALCOLO SUPERFICIE:

Piano S1:(garage):ml(11,00x4,38)= mq 48,18
Piano S1:(scoperto):ml(7,00x3,50)+(4,00x1,00)=mq28,50

Da un'indagine svolta nel mercato immobiliare, visto lo stato di manutenzione, conservazione, la sua vetustà, l'ubicazione, si utilizza un valore di mercato pari ad: per lo scoperto : €/mq 25,00, per il garage :€/mq 600,00

CALCOLO VALORE:

-Piano S1: garage:mq(48,18x600,00)= € 28.908,00
-Piano S1: scoperto:mq(28,50x25,00)= € 712,50
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI € 29.620,50



3)-(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.3-)abitazioni,garage,scoperto.

CALCOLO SUPERFICI

-Piano S1:(garage):ml(5,70x11,00)+(5,00x11,00)+(7,90x11,00)=mq 204,60
-Piano terra:(abitazione):ml(5,70x11,00)+(7,90x11,00)=mq 149,60
-Piano primo:(abitazione):ml(5,70x11,00)+(8,90x11,00)+(7,90x11,00)=mq 247,50
-Piano terra:(scoperto):ml(14,00x5,00)+(18,00x5,50)+(4,00x4,00)+(5,00x2,50)+(3,00x5,00)+
(10,00x22,00)+(6,00x5,00)+(6,00x10,00)=mq 522,50

Da un'indagine svolta nel mercato immobiliare,visto lo stato di manutenzione,conservazione,la sua
vetustà, l'ubicazione, si utilizza un valore di mercato pari ad: per lo scoperto : €/mq 25,00 ,per il
garage :€/mq 550,00,per l'abitazione :€/mq 1.150,00.

CALCOLO VALORE:

-Piano S1:(garage):mq(204,60x550,00)= € 112.475,00
-Piano T1:(abitazioni):mq(397,10x1.150,00)=€ 456.665,00
-Piano T:(scoperto):mq(522,50x25,00)= € 13.062,50

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI € 582.202,50

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI:

€(1.068.629,50+121.640,00+29.620,50+582.202,50)=€1.802.092,50

Visto l'ammontare complessivo dei beni,oggetto della presente esecuzione immobiliare,si ritiene di
formulare più lotti:

-LOTTO N°1:(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.4).

VALORE IMMOBILE:€1.068.629,50,è costituito da n.12 garage e cantine grezze,e n.12 abitazioni
grezze.

-LOTTO N°2:(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.1)

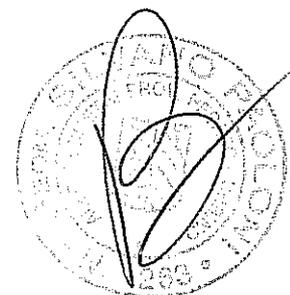
VALORE IMMOBILE:€ 121.640,00 costituito da un appartamento rifinito.

-LOTTO N°3:(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.2)

VALORE IMMOBILE:€ 29.620,50 costituito da garage rifinito.

-LOTTO N°4:(N.C.E.U. F.n.175-M.n.279-Sub.3)

VALORE IMMOBILE:€ 582.202,50 (trattasi da 4 abitazioni e 4 garage oltre a scoperto esclusivo
semifiniti).



10° PUNTO

In riferimento al decimo punto, si evidenzia che gli immobili sono di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 di OMISSIS, di conseguenza verranno venduti per l'intera quota.

Concludo la presente perizia, certo di aver fedelmente adempito all'incarico affidatomi dall'illustrissimo G.E. Dott. Egidio De LEONE.

ACQUALAGNA, LI' 26-03-2013


IL CTU
(Geom. Silvano Paoloni)

ALLEGATI:

- Visure Catastali
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Visure Ipocatastali
- Copia Estratto di matrimonio
- Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate
- Copia progetto
- Estratto di mappa