

# TRIBUNALE DI URBINO

## REGISTRO GENERALE

procedura promossa da:

**POP NPLS 2018 SRL**

contro:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**R.G. 777/2018**

**Giudice: Dott. Francesca D’Orazio**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Luca Londei*

*iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Pesaro e Urbino al N.A1771*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Urbino*

*CF: LNDLCU72T24L500Z – P.IVA 02438360410*

*con studio in Urbino (PU) Via Urbinata, 64/66*

*telefono: 0722.321568*

*email: [ing.luca.londei@gmail.com](mailto:ing.luca.londei@gmail.com)*

*email (pec): [luca.londei@ingpec.eu](mailto:luca.londei@ingpec.eu)*

## 1. PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In data 31/07/2020 il sottoscritto Dott. Ing. Luca Londei di Urbino, è stato nominato dal Giudice Dott. Francesca D’Orazio, C.T.U. nella causa civile vertente tra POP NPLS 2018 SRL contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , prestando giuramento di rito.

In quell’occasione è stato disposto al C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

*“esaminati gli atti di causa, eseguiti gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), accerti se i beni pignorati pro quota e oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva di cui al LOTTO2 della relazione di stima depositata in atti, siano divisibili in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo e valuti il compendio immobiliare al fine di procedere all’assegnazione o alla vendita dello stesso” “dica il CTU se l’immobile oggetto di causa è comodamente divisibile e in tal caso, predisponga un progetto di divisione”;*

In data 18/11/2020 alle ore 15:00, come comunicato nel verbale d’udienza del 03/11/2020, venivano iniziate le operazioni peritali presso gli immobili oggetti di causa, siti in Montefelcino (PU) via Borgo Ville, erano presenti:

- ***per la parte attrice:***

nessuno

- ***per la parte convenuta:***

la Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietaria)

il \*\*\*\*\* (Avvocato)

Letti i quesiti disposti dal Giudice, il C.T.U. ha svolto un accurato sopralluogo, anche attraverso rilievi metrici e fotografici.

In quella occasione veniva fatto presente che le ventaglie del fabbricato versano in condizioni di estrema precarietà, tanto che alcuni pezzi di cemento e coppi erano già

crollati a terra. Lo scrivente ha subito richiesto al Giudice di contattare il custode nominato nella procedura esecutiva n.25/2015 per poter mettere in sicurezza le zone a rischio di caduta di frammenti della ventaglia.

Al termine delle operazioni peritali è stato redatto il relativo verbale (All.1).

Successivamente in collaborazione con il custode nominato si è provveduto attraverso diversi sopralluoghi ad effettuare le segnalazioni di pericolo sul lato strada pubblica.

In data 01/12/2020 si è svolto assieme al custode nominato Dott. Gabriele Abrugiato il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi ed il pericolo di caduta di frammenti della ventaglia (verbale All.2); vista l'urgenza in data 04/12/2020 lo scrivente ha provveduto ad un ulteriore sopralluogo, con l'unica ditta che ha risposto subito alla richiesta di ispezione urgente e redazione di un preventivo di spesa per la messa in sicurezza dell'immobile. Di seguito, in risposta al provvedimento del Giudice del 15/01/2021 nel quale si richiedeva di adottare tutte le cautele (es. cartelli, nastri segnaletici) idonee a segnalare il pericolo, si è provveduto con estrema urgenza in data 01/02/2021 ad effettuare quanto richiesto.

Nel frattempo, lo scrivente ha esaminato gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, ed espletata ogni altra opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici, ed ha accertato se:

1. *i beni pignorati pro quota e oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva di cui al LOTTO 2 della relazione di stima depositata in atti, siano divisibili in natura,*
2. *procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari,*
3. *determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione,*
4. *eventuali conguagli in denaro;*
5. *in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo e valuti il compendio immobiliare al fine di procedere all'assegnazione o alla vendita dello stesso”;*

## **RISPOSTA AI QUESITI:**

***1. i beni pignorati pro quota e oggetto del presente giudizio di divisione endoesecutiva di cui al LOTTO 2 della relazione di stima depositata in atti, siano divisibili in natura***

il LOTTO 2 del pignoramento oggetto della procedura esecutiva n.25/2015 comprende due immobili, di cui una porzione di edificio (cielo-terra) di tre piani fuori terra e un appezzamento di terreno di 235 mq con giacitura pianeggiante. Vista lo stato dei luoghi, gli immobili tra loro non sono adiacenti o interferenti conseguentemente è possibile procedere alla formazione di due singoli LOTTI. A supporto di tale conferma in risposta alla richiesta dello scrivente al Comune di Montefelcino ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, vi è la dichiarazione da parte dell'ufficio tecnico competente dove si attesta che non esistono vincoli o tutele urbanistiche che impediscano la divisibilità dei beni in natura e/o la loro separata vendita. (All.3);

***2. procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari***

Per la formazione dei singoli lotti si procede come segue:

**LOTTO A - Edificio residenziale**

Trattasi di immobile da cielo a terra costituito da muratura portante, solai in legno e laterizio con finiture interne intonacate a civile. L'ingresso è posto direttamente sulla pubblica via, il piano terra è adibito in parte a zona giorno in parte accessorio (legnaia e ripostiglio), attraverso una scala interna si accede al piano primo e secondo. Il primo piano è suddiviso in soggiorno e camera da letto ed un servizio accessibile dal vano scala, il secondo piano è composto da due camere e un sottotetto praticabile. L'immobile nel suo complesso necessita di una profonda ristrutturazione. Gli impianti di scarico delle acque reflue finiscono in una fossa imhoff ubicata su terreno di altra proprietà. Le misurazioni dell'immobile sono state desunte dalle misurazioni effettuate in loco.

Il valore dell'immobile, come da tabella seguente, è pari €55.380,50, arrotondato a €55.400,00.

---

---

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

Descrizione	consistenza		coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	139,13	x	100%	139,13
Sottotetto	25,63	x	35%	8,97
Locali accessori (non collegati ai vani principali)	3,59	x	20%	0,72
Locali accessori (collegati ai vani principali)	26,89	x	35%	9,41
<b>TOTALE</b>	<b>195,24</b>			<b>158,23</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio.*

*Interviste agli operatori immobiliari:*

Agenzia locale (18/02/2021):

- domanda: *Valore di mercato al mq di un fabbricato con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.*
- valore di mercato minimo: € 320,00
- valore di mercato massimo: € 370,00

Agenzia locale (19/02/2021):

- domanda: *Valore di mercato al mq di un fabbricato con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.*
- valore di mercato minimo: € 350,00
- valore di mercato massimo: € 380,00

Studio Tecnico locale (18/02/2021):

- domanda: *Valore di mercato al mq di un fabbricato con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.*
- valore di mercato minimo: € 330,00
- valore di mercato massimo: € 350,00

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

	€/mq		mq	€
<b>Valore di mercato</b>	350,00	x	158,23	<b>55.380,50</b>

Valore di mercato arrotondato **€55.400,00**

Data della valutazione: **19/02/2021**

---

---

Tale valore suddiviso per le quote di proprietà risulta come segue:

<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€11.080,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€11.080,00</i>
<b><i>Totale 2/5 di piena proprietà</i></b>	<b><i>€22.160,00</i></b>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€11.080,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€11.080,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€11.080,00</i>
<b><i>Totale 3/5 di piena proprietà</i></b>	<b><i>€33.240,00</i></b>

### **LOTTO B – Terreno agricolo**

Il terreno agricolo di 235 mq (desunti da visura catastale) si trova in prossimità del fabbricato intercluso tra altri edifici e terreni di altre proprietà, ha una giacitura pressoché pianeggiante ed è coltivato ad orto familiare.

Il valore di mercato viene desunto dai valori agricoli medi della Provincia di Pesaro e Urbino rilasciato dall'Agenzia delle Entrate relativa alla REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE DI URBINO COLLINE DEL METAURO E DEL CESANO Comuni di:

FOSSOMBRONE, FRATTE ROSA, ISOLA DEL PIANO, MONTEFELCINO, PERGOLA, SAN LORENZO IN CAMPO, SANT'IPPOLITO come da allegato (All.4), pari ad €15.023,00 all'H pari ad un valore di €3.530,40, arrotondato a €3.550,00.

Tale valore suddiviso per le quote di proprietà risulta come segue:

<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€710,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€710,00</i>
<b><i>Totale 2/5 di piena proprietà</i></b>	<b><i>€1.420,00</i></b>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€710,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€710,00</i>
<i>1/5 di piena proprietà (*****)</i>	<i>€710,00</i>
<b><i>Totale 3/5 di piena proprietà</i></b>	<b><i>€2.130,00</i></b>

**3. determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione**

Visto la che gli immobili come specificato al p.to 1 sono già divisi non è necessario procedere con alcun atto di frazionamento;

**4. eventuali conguagli in denaro**

Letti gli atti e le richieste delle parti, in relazione ad eventuali divisioni e conguagli in denaro, assegnando il LOTTO A interamente ai soggetti pignorati ed il LOTTO B interamente ai soggetti non pignorati si specifica quanto segue:

Il conguaglio da parte dei soggetti pignorati ai soggetti non pignorati è un importo pari ad **€31.820,00**;

**5. in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo e valuti il compendio immobiliare al fine di procedere all'assegnazione o alla vendita dello stesso”;**

Visto quanto risposto in precedenza essendo gli immobili già divisi non vi è la necessità di valutare il compendio immobiliare al fine di procedere all'assegnazione o alla vendita dello stesso.

Certo di avere eseguito in modo puntuale ed esaustivo l’incarico affidatogli, il C.T.U. ringrazia della fiducia accordatagli.

Urbino, 04 marzo 2021

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Luca Londei**

(documento firmato digitalmente)