

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2011 R.G.E.

PROMOSSA DA:

COMECA S.P.A.

CONTRO

OMISSIS

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

Immobile sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU) Via Leopardi, n. 24;

RELAZIONE PERITALE

Fermignano, li 24/01/201

IL C.T.U.

(Dott. Arch. Giannetto Clini)



GIANNETTO CLINI

Architetto

Via G. Mazzini, n° 18 - 61033 Fermignano (PU)

Tel/Fax 0722 331256 - 338 7041923 P.I. 02306610417 - C.F. CLN GNT 61H23 B354P

e-mail: clini.g@alice.it - P.E.C.: giannetto.clini@archiworldpec.it

Esperto in Valutazioni immobiliari - Sezione Civile - Certificazione UNI ISO/IEC 17024:2004

Certificato n.° 00080 rilasciato da en.i.c. in data 27/11/2012

PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto nell'udienza del **27/11/2012**, dal G.E. Dott. Egidio De Leone, , io sottoscritto Dott. Arch. Giannetto Clini, eseguiti gli accertamenti del caso e fatti gli opportuni sopralluoghi, ho redatto la seguente perizia tecnica volta a rispondere ai seguenti quesiti relativi al pignoramento sui beni di proprietà dell'esecutato:

- 1°) 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 e 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 nonché 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;



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 formulazione di ipotesi di divisione in natura o con conguaglio.

In data 18/12/2012 il sottoscritto CTU, dopo le comunicazioni di rito, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile da stimare in Comune di Montecalvo in Foglia, Via Leopardi, 24 e, non essendosi presentato nessuno ad aprire le porte, considerato che dall'esterno l'appartamento si presentava come non abitato e privo di mobilio, il sottoscritto ha segnalato la situazione al G.E. che a sua volta ha attivato le procedure di nomina di un custode.

In data 09/01/2014, in seguito alla immissione in possesso dell'immobile all'I.V.G., alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario, il sottoscritto ha potuto visionare l'unità immobiliare e gli accessori di pertinenza ed effettuare un rilievo fotografico **(All. 3)**, riprendendo di fatto le operazioni peritali.

Le operazioni sono poi proseguite con il reperimento delle informazioni e della documentazione necessari alla compilazione della presente perizia.



1° - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Forma oggetto di stima il seguente immobile oggetto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 02/05/2011 ai numeri reg. part. 1552 - reg. gen. 2530:

“diritti di piena proprietà sulla porzione di fabbricato sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), Via Nuova n. 1 e precisamente appartamento distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 422, sub 7, Cat. A/2, cl. vani 8,0 Vedi **AII. 1** (visura catastale), **AII. 2** (estratto di mappa - piantina catastale);

2° - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il bene oggetto di perizia consiste in una porzione di fabbricato residenziale, sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), loc. Cà Gallo, Via Leopardi n. 24, composto da un appartamento con garage e accessori.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento posto al piano primo e sottotetto oltre al garage e cantina al piano sottostrada e da un piccolo scoperto esclusivo sul retro.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, sala, disimpegno, bagno, w.c., tre camere da letto, loggia, oltre a una soffitta al piano sottotetto (h min. 1,10 –h max. 2,60) dotata di w.c., ripostiglio e terrazzo.

Al piano primo sottostrada è presente un garage indipendente con ripostiglio e centrale termica oltre a un piccolo scoperto esclusivo

Le finiture interne dell'appartamento si trovano in cattivo stato di manutenzione considerata l'età della costruzione (primi anni '80) e necessitano di interventi di manutenzione soprattutto per quanto riguarda gli infissi esterni, le tinteggiature e gli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gasolio privo però della caldaia che è stata smontata, quindi non funzionante, pavimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno, scala in marmo.

Il fabbricato del quale l'appartamento fa parte, necessita di intervento di manutenzione che deve interessare le facciate e il terrazzo di copertura, gli infissi esterni in legno.



La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

- Garage e cantina al piano seminterrato	mq. 47.3 x ½	= mq. 23.6
- Scoperto al piano seminterrato	mq. 30.00 x 1/10	= mq. 3.0
- Appartamento al piano primo	mq. 115.50 x 1/1	= mq. 115.5
- Loggia al piano primo	mq. 8.75 x 1/3	= mq. 2.9
- Sottotetto	mq. 87.50 x 1/4	= mq. 21.9
- Terrazzo sottotetto	mq. 35.87 x 1/3	= mq. 12.0
sommano in arrotondamento		mq. 179.0

Vedi All. 3 (documentazione fotografica).

3° - STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento risultano essere in possesso dell'esecutato.

Attualmente l'appartamento risulta essere libero, privo di arredi.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di materiale idraulico e attrezzature depositati in parte nel garage al piano seminterrato e in parte nel soggiorno e nella cucina al piano primo.

Dall'accertamento della presenza o meno di contratti di affitto registrati, relativamente all'immobile oggetto di perizia, effettuato in data 20/01/2014 è risultato che non vi sono contratti di affitto registrati (vedi **All. 6**).

4°- VINCOLI FORMALITA' E ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui beni esistono le seguenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso 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:

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente fatte salve le servitù condominiali esistenti sui beni comuni (scale, scoperti ecc.) risultanti dalle piantine catastali.



**5° - FORMALITA' VINCOLI O ONERI GRAVANTI
SUI BENI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO
CANCELLATI, O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data del **28/12/2012** e successivamente in data **20/01/2014** è risultato che sui beni in questione risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Ipoteca volontaria trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 07/08/1993 al numero di reg. part. 569 – reg. gen. 3521 dell'importo di Lire 220.000.000 pari a euro 113.620,52**

A favore di:

BANCA POPOLARE PESARESE E RAVENNATE Società Cooperativa ar.l. con sede a PESARO;

Contro:

Falconi Vincenzo.;

sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), Via Nuova n. 1 e precisamente appartamento distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 422, sub 7, Cat. A/2, cl. 2, vani 8;

- 2) Ipoteca volontaria trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 21/03/2006 al numero di reg. part. 657 – reg. gen. 2508, dell'importo di euro 400.000,00**

A favore di:

BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN);

Contro:

Falconi Vincenzo.;

sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili:



- Porzione di fabbricato sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), Via Nuova n. 1 e precisamente appartamento distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 422, sub 7, Cat. A/2, cl. 2, vani 8;

3) Ipoteca volontaria trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 02/07/2010 al numero di reg. part. 1046 – reg. gen. 4128, dell'importo di euro 34.416,00

A favore di:

COMECA S.P.A. con sede a Morciano di Romagna (RN);

Contro:

Falconi Vincenzo.;

sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), Via Nuova n. 1 e precisamente appartamento distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 422, sub 7, Cat. A/2, cl. 2, vani 8;

4) verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino in data 02/05/2011 ai numeri reg. part. 1552 - reg. gen. 2530

A favore di:

COMECA S.P.A. con sede a Morciano di Romagna (RN);

Contro:

Falconi Vincenzo

Sulla quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

- porzione di fabbricato sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), Via Nuova n. 1 e precisamente appartamento distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 422, sub 7, Cat. A/2, cl. vani 8,0

6° - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, in data 18/12/2012, relative all'immobile oggetto di stima è risultato quanto segue:



L'immobile distinto al Catasto Fabbricati F. 12 particella 422 sub. 7, è stato costruito con concessione edilizia n. 421 del 02/07/1977.

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità con prot. 821/81 del 14/03/1981, completo di tutta la documentazione richiesta per legge.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento presenta le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:

- diversa distribuzione interna del piano primo e del piano sottotetto;
- modifica della scala che dal piano primo conduce al sottotetto;
- chiusura della loggia della cucina con infisso in legno;
- diversa distribuzione interna del piano primo sottostrada con aggiunta del vano centrale termica accessibile dal garage, non previsto dal progetto;

Risulta invece verificata la conformità catastale allo stato di fatto, segno che le opere difformi sono state realizzate con la costruzione originaria, accatastate così come realizzate nel 1977 ma senza la presentazione del progetto di variante prima della fine lavori.

In conseguenza di quanto sopra, l'acquirente dell'immobile dovrà provvedere a regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico con un accertamento con una pratica di sanatoria per le parti sanabili e mediante ripristino delle parti non sanabili (a titolo di esempio il terrazzo della cucina potrebbe essere ripristinato smontando l'infisso di chiusura).

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile si stimano in c..a. € 5.000,00 comprese le spese tecniche.

Dal certificato di destinazione urbanistica che si allega (**AII. 4**), risulta che l'immobile sorge su un'area con destinazione urbanistica "Zona residenziale di completamento B2.

Dalla data di emissione del C.D.U. non sono intervenute modifiche al P.R.G. per l'immobile in questione.



7° - REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA DELL'ESECUTATO

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici Comunali, risulta che l'esecutato in data 07/12/1980 ha contratto matrimonio con la Sig.ra omissis in regime di comunione dei beni.

Con atto in data 12/10/1999 a rogito Notaio Enrico Cafiero del distretto notarile di Pesaro e Urbino, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **(All. 5)**;

Da quanto sopra, si deduce che al momento dell'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data 28/06/93, l'esecutato si trovava in regime di comunione dei beni.

- 8°- ELENCO DEGLI EVENTUALI CREDITORI ISCRITTI

dalle indagini effettuate risultano i seguenti creditori iscritti:

- Banca Popolare Pesarese e Ravennate con sede in Pesaro (PU);
- Banca delle Marche s.p.a. con sede in Ancona (AN);
- Comeca s.p.a. con sede in Morciano di Romagna (RN), (creditore precedente);
- Comeca s.p.a. con sede in Morciano di Romagna (RN), (creditore intervenuto);

9° STIMA COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI

Considerato che I beni oggetto di perizia consistono sostanzialmente in un appartamento con garage e accessori si ritiene che questi debbano costituire un unico lotto perché più conveniente per la vendita in quanto il garage, e gli accessori, risultano essere pertinenza dell'appartamento.

Il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti, valutazioni e verifiche, dalle indagini svolte sulle vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute nella stessa zona o in zone limitrofe, considerate le caratteristiche e lo stato degli immobili descritto in precedenza, per i beni in questione si è ritenuto di poter assegnare il seguente più probabile valore di mercato:



Piena proprietà di un immobile sito in Comune di Montecalvo in Foglia (PU), loc. Cà Gallo, Via Leopardi n. 24, composto da un appartamento con garage e accessori, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune, Foglio 12 mappale 422 sub. 7:

superficie commerciale dell'immobile = mq. 179

valore unitario di mercato = €/mq. 900,00

valore dell' immobile: mq. 179 x €/mq. 900,00 = €. 161.100,00

che si arrotonda a **€. 161.000,00** (diconsi euro centosessantunomila/00).

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Addì 27/01/2014

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Giannetto Cini)

allegati:

- all. 1 visure catastali
- all. 2 estratto di mappa e piantine catastali;
- all. 3 documentazione fotografica;
- all. 4 certificato di destinazione urbanistica;
- all. 5 estratto di matrimonio dell' esecutato;
- all. 6 interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione;

