

Arch. Michela Misirolli

via Ciro Menotti n. 162 – 61122 Pesaro

cell. 3334560725 – fax: 0721411147

mail: michela.misirolli@gmail.com

pec: michela.misirolli@archiworldpec.it

C.F. MSRMHL86H44G479A – P.Iva 02452540418

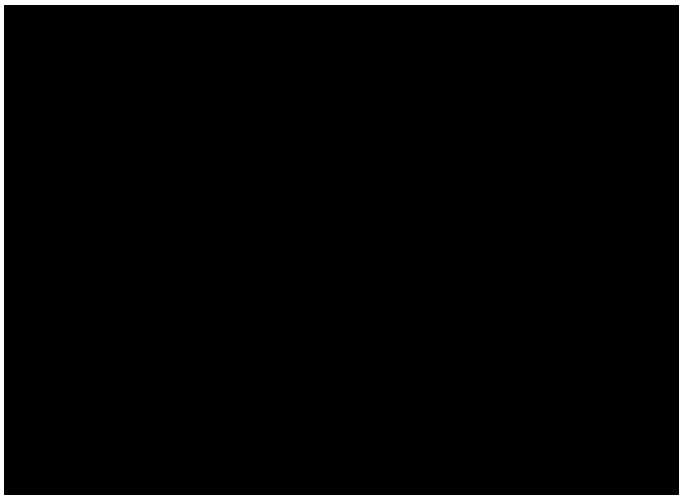
TRIBUNALE CIVILE DI PESARO

SEZIONE DISTACCATA DI FANO

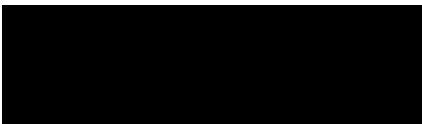
ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 3171 / 11 R.G.E.

Giudice Dott. STORTI DAVIDE



CONTRO



RELAZIONE ESTIMATIVA

PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Michela Misirolli, con studio in Pesaro (PU) in via Ciro Menotti n. 162, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 690, iscritta all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Pesaro, in espletamento dell'incarico ricevuto in data 15/11/2012 dal Giudice, Dott. D. Storti, (il tutto come da relativo Verbale di Giuramento del CTU), previo esame degli atti di causa ed eseguiti gli accertamenti di rito, ha proceduto alla redazione della seguente perizia di stima, relativamente agli immobili sottoposti a pignoramento da parte del Tribunale Civile di Pesaro - Sezione Distaccata di Fano, verbale di pignoramento immobili rep. n. 2026 del 14/12/2011, trascritto in data 01/02/2012 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pesaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 791 di reg. part., in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

Per l'espletamento dell'incarico in oggetto la sottoscritta ha preso atto della seguente documentazione:

- fascicolo d'ufficio;
- documentazione tecnica (catastale ed urbanistica) oggetto della perizia, come riportata in allegato, parte integrante della CTU;
- delle specifiche dei luoghi e delle citazioni, delle persone da me contattate durante l'indagine conoscitiva (sopralluoghi); conseguentemente, in ossequio all'incarico conferitomi, ed eseguite le verifiche di cui sopra, ho redatto la presente relazione come segue.

SOPRALLUOGHI

Dopo un'attenta disamina della documentazione reperita, si è potuto dare avvio alle operazioni peritali con un sopralluogo all'interno dell'immobile, il giorno 13 dicembre anno 2012 alle ore 15:00 come da comunicazione inviata alle parti in data 10/12/2012.

Nota: all'appuntamento fissato, si è presentata la [REDACTED], in qualità di esecutata. Si è proceduto, con un'eshaustiva documentazione fotografica degli immobili, al rilievo dei locali interni avvalendomi del [REDACTED] in qualità di collaboratore. A

testimonianza dell'avvenuto sopralluogo, si allega alla presente perizia il relativo verbale sottoscritto dalla [REDACTED] dal mio collaboratore [REDACTED] e dalla sottoscritta (all. n. 01).

Tutto ciò premesso, considerato e valutato, si risponde di seguito ai quesiti formulati per l'immobile per cui è causa, non prima di aver fornito utili, per quanto interessa questa sede, informazioni inerenti la situazione del debitore [REDACTED]:

- dall'estratto del certificato cumulativo dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cartoceto (all. n. 02), si evince che la [REDACTED] dal 15/11/2011 con provenienza da Fano; infine la sua famiglia risulta composta da [REDACTED] sopra riportata;
- dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pesaro si riscontra un contratto di comodato d'uso (all. n. 03) registrato dall'esecutato in data 28/05/2010 al n. 1314 con il quale la [REDACTED] concede in comodato alla sig.ra [REDACTED] solamente una porzione dell'unità immobiliare abitativa oggetto di causa così come descritto nel documento allegato: la *"comodataria accetta per sé l'unità immobiliare posta in Comune di Cartoceto (PU), frazione di Lucrezia, via Cadore n. 3 int. 1, composta da : al piano terra, soggiorno/ang. cottura, bagno, disimpegno, una camera da letto; al piano interrato un garage; all'esterno un posto auto scoperto"*. Per una maggiore comprensione concernente la suddivisione dell'unità immobiliare (sub. 11), si rimanda al capitolo "descrizione degli immobili pignorati" ed agli elaborato grafici allegati.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E STATO CATASTALE

Trattasi di alcune porzioni facenti parte del fabbricato urbano sito in Comune di Cartoceto, frazione di Lucrezia, viale Cadore n. 3, consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione, n. 2 autorimesse e n. 3 posti auto scoperti.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto (PU) al foglio 21, particella 874:

- subalterno 1, cat. C/6, cl. 1, mq 31, R. C. € 68,84 (autorimessa piano S2);
- subalterno 3, cat. C/6, cl. 1, mq. 41, R. C. € 91,05 (autorimessa piano S2);
- subalterno 11, cat. A/2, cl. 1, vani 5, R. C. € 374,43 (appartamento piano S1);
- subalterno 19, cat. C/6, cl. 1, mq. 11, R. C. € 24,43 (posto auto scoperto piano S1);
- subalterno 21, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, R. C. € 28,87 (posto auto scoperto piano S1);
- subalterno 22, cat. C/6, cl. 1, mq. 18, R. C. € 39,97 (posto auto scoperto piano S1).

Sono altresì comprese le parti comuni dell'intero fabbricato, in particolare: sub. 27 (B.C.N.C. – passaggio pedonale e carrabile – vano scala dal piano S2 al piano S1 – comune ai subb. 1-2-3-4-5); sub. 28 (B.C.N.C. passaggio pedonale e carrabile – vano scala dal piano S1 al piano T – comune ai subb. dal 1 a 26); sub. 30 (B.C.N.C. passaggio pedonale piano T – comune ai subb. dal 1 a 26); sub. 32 (B.C.N.C. passaggio pedonale piano T – comune ai subb. 8-11-14-33); sub. 33 (B.C.N.C. passaggio pedonale e carrabile, scala dal piano S1 al piano T – comune ai subb. 11-21-22); sub. 34 (B.C.N.C. passaggio pedonale e carrabile piano S1 – comune ai subb. 11-18-19-20-21-22-33), quali graficamente rappresentati nell'elaborato planimetrico d'insieme (all. n. 07).

La proprietà degli immobili risulta intestata:

- [REDACTED]
proprietaria per la quota di 1/2;
- [REDACTED] proprietario
per la quota di 1/2.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

- Atto Notaio A. Colangeli del 18/02/2005, rep. 56251 trascrizione 1824/05 la [REDACTED]
acquista da [REDACTED] terreno Foglio 21, part. 874;
- Atto Notaio A. Morico del 23/01/2007, rep. 33362 trascrizione 1597/07 la [REDACTED]
[REDACTED] acquista [REDACTED] un terreno distinto al Foglio 21 di Cartoceto, part. 874;
- Atto di ricognizione catastale del Notaio A. Morico del 28/04/2008, rep. 37132, trascrizione
3674/08 con cui si identificano le proprietà della [REDACTED]
- Atto Notaio A. Morico del 28/04/2008, rep. 37135, trascrizione 3675/08 i Sigr.ri [REDACTED]
[REDACTED] acquistano dalla [REDACTED] in parti uguali la piena proprietà

dell'appartamento censito al C.F. Foglio 21 di Cartoceto, part. 874, sub 11, locali autorimessa sub. 1 e sub 3, posti macchina sub. 21 e 22;

- Atto Notaio A. Morico del 19/01/2009, rep 39100 trascrizione 371/09 [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] piena proprietà di posto macchina censito al C.F. Foglio 21 di Cartoceto, part. 874, sub 19;
- Atto Notaio A. Morico del 20/05/2009, rep. 39908 trascrizione 4291/09 i Sigr.ri [REDACTED] [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la piena proprietà in parti uguali di posto macchina censito al C.F. Foglio 21 di Cartoceto, part. 874, sub 19.

VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VINCOLO DI INEDIFICABILITA' *“dell'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura e della superficie coperta, esclusa l'area di sedime del fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 appartamenti, da erigere”* a favore del Comune di Cartoceto con atto autenticato dal Notaio Angelo Colangeli in data 25/02/2005, Rep. n. 56313/19523, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 03/03/2005 al n. 2065 di Reg. Part;

ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI

Sulla proprietà gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 30/04/2008 al n. 1579 di Reg. Part. di € 500.000,00 a favore della [REDACTED] a garanzia di un mutuo trentennale di € 250.000,00.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'ufficio Giudiziario del Tribunale di Fano in data 14/12/2011, rep. n. 2026/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 24/02/2012 al n. 1193 di Reg. Part. a favore della [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED];

REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO CATASTALE E URBANISTICO

Dalla documentazione in mio possesso si evince che gli immobili oggetto della presente perizia, appartengono ad un complesso residenziale di recente costruzione (2004). Nello specifico dalla ricerca presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pesaro e Urbino si

riscontra:

- Nel 2006 è stata presentata All'agenzia del Territorio di Pesaro la denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano con prot. n. PS0126236 del 23/11/2006, con la quale l'erigendo fabbricato è stato individuato al Catasto fabbricati di Cartoceto al Foglio 21 con la particella 874, quale unità in corso di costruzione (riferimento tipo mappale n. 78657/2006 approvato in data 23/11/2006);
- nel 2008 avviene la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano con prot. n. PS0051771 del 25/03/2008, con la quale l'u.i. distinta dalla particella 874 del foglio 21 del Comune di Cartoceto (C. F.) è stata soppressa, creando le uu.ii. distinte dalla particella 874 con i subalterni da 1 a 34, compresi i beni comuni non censibili (riferimento tipo mappale n. 45096/2008 del 12 marzo 2008) il tutto a firma dell'Arch. [REDACTED] (planimetrie catastali all. n. 09).

La situazione catastale, così come si riporta in allegato, non risulta conforme, poichè come si descriverà nel dettaglio in seguito (vedi paragrafo "descrizione degli immobili pignorati"), l'appartamento (sub. 11) e le n. 2 autorimesse (sub. 1 e 3) presentano delle sostanziali modifiche distributive interne ed esterne.

Dalla documentazione esaminata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto (PU), risulta che l'intero fabbricato è stato oggetto di alcune pratiche edilizie e progetti architettonici; in tale modo è stato possibile ricostruire la storia degli immobili così come segue:

- 2004 Permesso di Costruire n. 69, pratica edilizia n. 51/04 rilasciato il 24/12/2004 per "costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 appartamenti" (all. n. 11) a nome di [REDACTED];
- 2008 D.I.A. per variante alla concessione edilizia di cui sopra, "Progetto di variante in corso d'opera di un fabbricato residenziale", pratica n. 1464, prot. n. 1053 del 31/01/2008 a nome della [REDACTED] (all. n. 12) e conseguente Certificato di Agibilità rilasciato in data 23/04/2008 (all. n. 13);
- 2010 Permesso in Sanatoria n. 1 del 23/01/2010, pratica edilizia n. 2/10 con prot. 513 per lavori abusivamente eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire rilasciato, consistenti in:

“modifiche interne ed esterne ad un appartamento sito al pian seminterrato di un edificio plurifamiliare, nonché realizzazione di n. 2 piccoli vani seminterrati contigui all’abitazione e destinati a ripostigli” (all. n. 14).

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto constatare che l’abitazione (sub. 11) ha subito le suddette modifiche interne ed esterne legittimate dalla sanatoria; si riscontra dunque una situazione urbanistica legittimata ad eccezione di alcune discrepanze riguardanti le dimensioni di uno dei due vani destinati a ripostiglio, in quanto la superficie di detto locale è confluita aumentando la superficie del vano con destinazione “letto”. Inoltre sono presenti n. 2 aperture (finestre) nei due servizi igienici, il tutto così come meglio riportato nell’elaborato grafico (all. n. 15).

Per quanto concerne le autorimesse (subb. 1 e 3), queste presentano, così come per la situazione catastale, delle partizioni interne abusive e nuove aperture esterne. Nello specifico il sub. 1 presenta n. 2 basculanti anziché una, un portoncino esterno ed è suddiviso internamente da un muro in foglio. Al sub. 3 è stata invece aggiunta una porzione del garage confinante per una larghezza di circa m. 1,50 accessibile dall’esterno, con una porticina in legno e comunicante internamente con un’apertura, il tutto così come riportato nell’elaborato grafico (all. n. 15).

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L’immobile è situato in zona B3, compresa nel Foglio scala 1:5000 del PRG del Comune di Cartoceto, “Aree esenti da vincolo”. (vedi allegato n. 05)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come anticipato, trattasi di alcune unità immobiliari site in Comune di Cartoceto, frazione di Lucrezia, viale Cadore, al civico 3, consistenti in un appartamento ad uso civile abitazione, n. 2 autorimesse e n. 3 posti auto scoperti.

U.I. ad uso residenziale F. 21 Part. 874 sub. 11

L’appartamento oggetto di pignoramento si trova ubicato al piano primo sottostrada di un complesso residenziale costituito da n. 8 appartamenti, edificato nel 2004. Alla u.i oggetto di causa si accede attraverso n. 2 portoncini blindati, uno prospiciente il portico condominiale

comune e l'altro direttamente dallo scoperto adibito a posto auto della medesima proprietà. L'u.i. residenziale di altezza interna pari a m. 2,75, risulta composta da un soggiorno, una cucina/pranzo, n. 2 piccoli disimpegno comunicanti tra di loro da una porta, n. 2 bagni e n. 2 camere da letto, oltre ad un vano ad uso ripostiglio di altezza interna pari a m. 2,30, il tutto così come meglio descritto nel rilievo dello stato di fatto (all. n. 15) e nella documentazione fotografica allegata (all. n. 04).

Come già accennato l'appartamento non risulta ad oggi conforme alla planimetria catastale del 25/03/2008, a firma dell'Arch. [REDACTED] (all. n. 05) per la presenza di modifiche distributive interne che sono state regolarizzate con il permesso di costruire in sanatoria come sopra descritto; diversamente la presenza delle aperture (finestre) nei servizi igienici non sono ad oggi regolarizzate da alcun titolo abilitativo.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con orizzontamenti in laterocemento e copertura in coppi in laterizio.

Per quanto riguarda le finiture, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro doppio, alcuni muniti di avvolgibili in plastica ed altri con persiane in legno, le porte interne sono anch'esse in legno, il pavimento ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Dal sopralluogo si è riscontrato che una porzione dell'appartamento (vedi all. n. 15), nello specifico quella concessa in comodato d'uso, risulta non abitata; l'altra porzione è abitata dalla famiglia [REDACTED] (comproprietario per la quota di 1/2 dei beni oggetto di pignoramento), [REDACTED], il tutto così come riportato nel certificato di residenza allegato (all. n. 04).

UU.II. ad uso autorimessa F. 21 Part. 874 subb. 1 e 3

Trattasi di n. 2 autorimesse di altezza interna pari a m. 2,87 con muri intonacati, pavimento in battuto di cemento, aperture basculanti e portoncini in legno. Per quanto riguarda le difformità riscontrate in loco, sono già state esaurientemente descritte nel paragrafo "regolarità sotto il profilo catastale ed urbanistico" e riportate nell'elaborato grafico (all. n. 15).

UU.II. posti auto. F. 21 Part. 874 sub. 19, 21 e 22

Appartengono alla proprietà dell'esecutata (per la quota di 1/2) n. 3 posti auto ubicati sullo scoperto posto sul retro del fabbricato al piano primo sottostrada, così come si evince dall'elaborato planimetrico allegato (all. n. 07) Il sub. 22 ha la particolarità di inglobare catastalmente la porzione del sottoscala.

STATO DI CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE ED IMPIANTI

Tutte le uu.ii. in oggetto presentano un buono stato di manutenzione, in virtù della recente costruzione del fabbricato.

Per quanto concerne gli impianti domestici (riscaldamento, luce, acqua, etc.), l'esecutata, sig.ra [REDACTED] ha riferito durante il sopralluogo, che sono stati suddivisi per far fronte alle diverse necessità delle due porzioni di appartamento, essendo occupate da famiglie distinte, ma le utenze sono rimaste indivise in virtù del diniego di frazionare l'appartamento in n. 2 uu.ii..

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Da un punto di vista logistico l'immobile risulta ubicato in zona periferica a circa a circa 4 Km da Cartoceto, a 15 Km dal centro di Fano, comunque ben collegato alla rete viaria poiché il fabbricato è sito nelle vicinanze della via Flaminia e a circa 3 Km dalla superstrada E78 che la collega al città di Fano.

In riferimento al quesito relativo all'eventuale divisibilità degli immobili in lotti, si precisa che la particolare tipologia, conformazione dell'edificio e delle uu.ii. oggetto di stima, consente una divisione in più lotti delle uu.ii pignorate. Detti lotti sono identificabili nei subalterni già esistenti, pertanto, si procederà alla valutazione tenendo conto della seguente suddivisione in lotti (A-B-C-D-E-F).

Per quanto concerne l'u.i. abitativa (sub. 11), si precisa che la particolare tipologia e conformazione dell'appartamento, così come nello specifico la particolare disposizione dei vani e servizi, "consentirebbe" una divisione in n. 2 uu.ii., ma le vigenti normative e prescrizioni urbanistiche del Comune di Cartoceto, non consentono l'aumento di unità immobiliari all'interno del fabbricato (Regolamento Edilizio, art. 82, Comune di Cartoceto).

SUPERFICI COMMERCIALI:

le superfici commerciali al lordo delle rispettive murature perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

| | Superfici [mq] |
|---------------------------------|-----------------------|
| sub. 11 - appartamento piano S1 | 99,64 |
| sub. 1 - autorimessa piano S2 | 36,34 |
| sub. 3 - autorimessa piano S2 | 45,49 |

VALUTAZIONE

La stima effettuata è di tipo "sintetica", basata sul valore unitario più probabile per beni simili nella stessa zona, opportunamente ponderata attraverso parametri/coefficienti qualitativi e dimensionali; tale metodo risulta il più attendibile per valutare immobili ad uso residenziale in zone urbanizzate.

La sottoscritta, per espletare tale valutazione si è basata su informazioni raccolte da agenzie immobiliari locali, nonché da Fonti FIAIP ed OMI, di recente pubblicazione, non tralasciando la personale esperienza e l'attuale osservazione del mercato - domanda/offerta - in virtù dell'evidente crisi economica che si riflette sull'attuale mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra detto e considerato lo stato attuale, tutto ciò che si ritiene relativo all'ubicazione, destinazione d'uso, vincoli urbanistici, tipologia costruttiva, stato conservativo e livello delle finiture ed impianti, nonché quant'altro può influire sul giudizio di stima, di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente gli immobili nello stato e condizioni in cui si trovano.*

Preso atto dei correnti prezzi unitari del mercato immobiliare della zona per edifici esistenti con metrature e caratteristiche tipologiche/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, oltre a tener presente quanto appena esposto, si può

ragionevolmente stimare un valore unitario di mercato pari a **1.550,00 €/mq per l'appartamento e 700,00 €/mq per le autorimesse** ottenendo pertanto:

A. F. 21, part. 874, sub. 11 (appartamento)

$1.550,00 \text{ €/mq} \times 99,64 \text{ mq} = \text{€ } 154.442,00$

arrotondato a € 154.500,00

(diconsi euro centocinquantaquattromilacinquecento/00)

B. F. 21, part. 874, sub. 1 (autorimessa)

$650,00 \text{ €/mq} \times 36,34 \text{ mq} = \text{€ } 23.621,00$

arrotondato a € 23.500,00

(diconsi euro ventitremilacinquecento/00)

C. F. 21, part. 874, sub. 3 (autorimessa)

$650,00 \text{ €/mq} \times 45,49 \text{ mq} = \text{€ } 29.568,50$

arrotondato a € 29.500,00

(diconsi euro ventinovemilacinquecento/00)

Per quanto concerne i posti auto data la loro conformazione e l'esigua superficie, si ritiene sufficiente una stima a corpo ottenendo pertanto:

D. F. 21, part. 874, sub. 19 (posto auto scoperto)

Superficie catastale = 11 mq

Valore = € 3.000,00

(diconsi euro tremila/00)

E. F. 21, part. 874, sub. 21 (posto auto scoperto)

Superficie catastale = 13 mq

Valore = € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00)

F. F. 21, part. 874, sub. 22 (posto auto scoperto)

Superficie catastale = 18 mq

Valore = € 4.500,00

(diconsi euro quattromilacinquecento/00)

Per un valore complessivo pari a **€ 218.500,00**

(diconsi euro duecentodiciottomilacinquecento/00)

Il valore della quota dell'esecutata, sig.ra [REDACTED] pari a 1/2 di proprietà e di **€ 109.250,00**

(diconsi euro centonovemiladuecentocinquanta/00)

ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Pesaro, lì 02/03/2013

Il C. T. U.

Arch. Michela Misirolli

Sono uniti alla presente relazione n. 15 allegati, che ne costituiscono parte integrante:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificati di residenza e stato di famiglia;
3. Contratto di comodato;
4. Documentazione fotografica e relativi layout;
5. Estratto P.R.G. scala 1:2000;
6. Estratto di mappa, scala 1:2000;
7. Elaborato planimetrico, scala 1:500 ed elenco dei subalterni;
8. Visura per soggetto [REDACTED];
9. Planimetrie catastali;
10. Visure ipotecarie;
11. Permesso di Costruire n. 69 del 24/12/2004;
12. D.I.A., pratica n. 1464 del 31/01/2008 e stralcio elaborato grafico;
13. Certificato di agibilità del 23/04/2008;
14. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 23/01/2010 e stralcio elaborato grafico;
15. Elaborati grafici dello stato attuale.