

Dott. Ingegnere Davide Collesi

Venerdì 20 Luglio 2020



# TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n.007/2019

**Giudice Delegato: Dott. Davide Storti**

--- 0 ---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Dott. Ing. Davide Collesi

pagina 1 di 16

---

Dott. Ing. Davide COLLESI - Via G.F. Superchi, 50 - 61122 PESARO  
Cell. 347 8745 845 - P. IVA.: 0212593 041 8 - C.F.: CLL DVD 71A21 G 479 W  
email [ingdavidecollesi@gmail.com](mailto:ingdavidecollesi@gmail.com) - PEC [davide.collesi@ingpec.eu](mailto:davide.collesi@ingpec.eu)



## **PREMESSA ALLA RELAZIONE**

Il Sottoscritto Dott. Ing. Davide Collesi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 1217 ed esercente attività in Pesaro - Via Gian Francesco Superchi n° 50, è stato nominato dal G.E. Dott. Davide Storti quale C.T.U. nel procedimento di cui sopra.

Per la stesura della presente relazione in ossequio a quanto richiesto, il Sottoscritto si è avvalso, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura di espropriazione immobiliare, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti.

Agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta determinazione del giudizio di stima e unitamente a quanto sopra, sono seguiti dei sopralluoghi presso i beni acquisiti all'attivo della procedura esecutiva immobiliare per l'analisi della loro consistenza e la verifica della qualità e dello stato di conservazione con annessa riproduzione fotografica dello stato di fatto.



## RELAZIONE DI PERIZIA

La relazione di perizia risponde ai quesiti sottoposti seguendo la medesima successione numerata, secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti) e seguendo il sottostante indice sintetico. Essa è completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica, allegata separatamente al fascicolo della presente Relazione.

### **Risposte ai quesiti - Indice sintetico degli argomenti**

<b>1. Esatta identificazione del bene comprensiva dei confini</b> .....	<b>4</b>
1.1. Identificazione del bene.....	4
1.2. Descrizione precisa dei Confini di Proprietà.....	6
<b>2. Sommara descrizione del bene</b> .....	<b>7</b>
2.1. Caratteristiche Estrinseche .....	7
2.2. Caratteristiche Intrinseche.....	7
<b>3. Atto di acquisto ed esatta proprietà</b> .....	<b>9</b>
3.1. Atto di acquisto del bene .....	9
3.2. Regime patrimoniale dell'Esecutato .....	9
<b>4. Stato di possesso del bene</b> .....	<b>10</b>
4.1. Stato di possesso del bene .....	10
4.2. Stato di occupazione del bene .....	10
4.3. Contratti di locazione del bene .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri che risulteranno a carico dell'acquirente</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Situazione urbanistica dell'immobile</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. Eventuali opere abusive</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Stima commerciale e ipotesi di frazionamento del bene</b> .....	<b>13</b>
10.1. Stima commerciale.....	13
10.2. Ipotesi di vendita in lotti separati .....	15
<b>11. Stato degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare</b> .....	<b>15</b>



## 1. Esatta identificazione del bene comprensiva dei confini

### 1.1. Identificazione del bene

Si precisa che il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], risulta essere proprietario per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], dei seguenti immobili pignorati:

#### Unità Immobiliare n° 1 – Appartamento

Unità Immobiliare tuttora identificata al NCEU della Provincia di Pesaro - Urbino al:

**Foglio** n° 20 di Cartoceto  
**Mappale** n° 362  
**Subalterno** n° 1  
**Sito al Piano** T

Il classamento catastale risulta:

**Categoria** A/2  
**Classe** 1  
**Vani** 6  
**Rendita** Euro 449,32

#### Unità Immobiliare n° 2 – Deposito

Unità Immobiliare tuttora identificata al NCEU della Provincia di Pesaro - Urbino al:

**Foglio** n° 20 di Cartoceto  
**Mappale** n° 362  
**Subalterno** n° 9  
**Sito al Piano** S1-T

Il classamento catastale risulta:

**Categoria** C/2  
**Classe** 1  
**Superficie** 110mq  
**Rendita** Euro 340,86

#### Unità Immobiliare n° 3 – Autorimessa

Unità Immobiliare tuttora identificata al NCEU della Provincia di Pesaro - Urbino al:

**Foglio** n° 20 di Cartoceto  
**Mappale** n° 362  
**Subalterno** n° 13



**Sito al Piano S1**

Il classamento catastale risulta:

**Categoria** C/6  
**Classe** 1  
**Superficie** 29mq  
**Rendita** Euro 64,40

**Unita Immobiliare n° 4 – Posto auto scoperto**

Unità Immobiliare tuttora identificata al NCEU della Provincia di Pesaro - Urbino al:

**Foglio** n° 20 di Cartoceto  
**Mappale** n° 362  
**Subalterno** n° 16  
**Sito al Piano** T

Il classamento catastale risulta:

**Categoria** C/6  
**Classe** 1  
**Superficie** 25mq  
**Rendita** Euro 55,52



## 1.2. Descrizione precisa dei Confini di Proprietà

**Unità Immobiliare 1** confina con il:

Al Piano Terra:

A Est con il Sub.2 dello stesso mappale di Proprietà [REDACTED] O nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Proprietà 1/1;

A Est con il Sub.25 dello stesso mappale, è un Bene Comune Non Censibile (vano scala dal PT al P1) comune ai subb. 1-2-4-5-7;

**Unità Immobiliare 3** confina con il:

Al Piano Interrato:

A Ovest con il Sub. 12 dello stesso mappale di Proprietà [REDACTED] - Proprietà 1/1;

A Nord con il Sub.26 dello stesso mappale, è un Bene Comune Non Censibile (area di manovra carrabile dei garage) comune ai subb. 10-11-12-13-14;

A Est con il Sub. 14 dello stesso mappale di Proprietà [REDACTED] - Proprietà 1/2 e [REDACTED] - Proprietà 1/2;

**Unità Immobiliare 4** confina con il:

Al Piano Terra:

A Ovest con il Sub. 15 dello stesso mappale di Proprietà [REDACTED] - Proprietà 1/1;

A Est con il Sub. 17 dello stesso mappale di Proprietà [REDACTED] - Proprietà 1/1;



## **2. Sommara descrizione del bene**

### **2.1. Caratteristiche Estrinseche**

Il complesso residenziale di cui sono parte integrante gli immobili pignorati consiste in una palazzina signorile in cui sono ricavate delle civili abitazioni. Il complesso gode di un notevole scoperto condominiale in cui è disponibile una piscina, vista panoramica e box auto e posti auto indipendenti.

Le singole unità immobiliari hanno ingressi da scala comune ad esclusione di due unità, la 3 e la 6, che risultano con ingressi indipendenti. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura portante di tale edificio risulta essere in muratura portante, solai di orizzontamento in latero-cemento con finitura in travi in legno e pianelli; il tamponamento laterale delle facciate è in muratura. La copertura è di tipo a tetto a falde.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione complessivo dell'intero fabbricato il tutto risulta in buono stato sia di conservazione che di manutenzione. La sua dislocazione rispetto alle vie principali e secondarie risulta essere ottima trovandosi sulla strada di collegamento tra la frazione di Lucrezia e il centro di Cartoceto.

### **2.2. Caratteristiche Intrinseche**

Le proprietà oggetto di pignoramento vengono descritte come segue:

#### **Unita Immobiliare n° 1 – Appartamento**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posto interamente al Piano Terra. La pavimentazione dello stesso risulta essere in cotto, le pareti sono tinteggiate e dotate di battiscopa sempre in cotto. I bagni risultano essere dotati completamente di tutti i sanitari e rubinetteria occorrente e anch'essi sono dotati di pavimentazione in piastrelle di ceramica di buona finitura oltre ad avere i rivestimenti in piastrelle di ceramica posati "a fuga semplice". Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni (finestre e porta -finestra) risultano essere in legno colorato con vetrocamera.

L'unità risulta essere. Le utenze sono tutte allacciate e si è potuto constatare il corretto funzionamento degli impianti di riscaldamento ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione a radiatori.

Il portone di accesso alla sopra descritta unità immobiliare non risulta esser di tipo blindato.

#### **Unita Immobiliare n° 2 – Deposito - Taverna**

Trattasi di un locale posto al Piano Interrato a cui si accede da un disimpegno dell'appartamento al piano terra. La sua pavimentazione risulta essere in cotto con le pareti in mattoncini faccia a vista. Non sono presenti dei servizi igienici né allaccio idrico. I locali sono serviti da impianto elettrico, ma sono sprovvisti di impianto di riscaldamento. È presente una caldaia autonoma a pellet.

Al piano interrato è presente un accesso indipendente dall'esterno sul retro della struttura.



**Unita Immobiliare n° 3 – Autorimessa**

Trattasi di un box auto posto al Piano Interrato a cui si accede da una area comune. La sua pavimentazione risulta essere in piastrelle ceramiche con le pareti in muratura finita ad intonaco verniciato bianco. è presente un impianto elettrico ma è sprovvisto di allaccio idrico.

Le dimensioni sono di circa 3 metri di larghezza per 10 metri di lunghezza (due posti auto).

**Unita Immobiliare n° 4 – Posto auto scoperto**

Trattasi di un posto auto ricavato in una area scoperta nella parte retrostante la struttura. Individuato catastalmente, non è stato possibile rilevarlo in sede di sopralluogo in quanto non delimitato fisicamente.



### **3. Atto di acquisto ed esatta proprietà**

#### **3.1. Atto di acquisto del bene**

Lo scrivente, a seguito di visura ipotecaria, constatava l'esistenza del titolo di acquisto dell'immobile oggetto di relazione prodotto dal Notaio [REDACTED] di Cagliari.

**Atto pubblico tra vivi – compravendita**

**Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. [REDACTED]**

**Repertorio n. 35703 del 06.12.2012**

#### **3.2. Regime patrimoniale dell'Esecutato**

Dopo aver verificato l'atto della vendita e i documenti in possesso del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, si è constatata l'assenza del certificato di matrimonio e/o documentazione comprovante lo stato civile della [REDACTED]. Si provvedeva quindi a contattare gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Fano dal quale **non risulta nessun certificato di matrimonio.**



## **4. Stato di possesso del bene**

### **4.1. Stato di possesso del bene**

Lo stato di possesso del beni da parte del [REDACTED] risulta dalle visure catastali e dall'esame degli Atti essere **in proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con**

[REDACTED]

### **4.2. Stato di occupazione del bene**

Per quanto si è potuto appurare dai rilievi dell'immobile, **attualmente l'immobile è abitato dall'esecutato e da una sua compagna** [REDACTED]



## **5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri che risulteranno a carico dell'acquirente**

### **Oneri di cancellazione di Iscrizioni e Trascrizioni a carico del bene**

Attualmente sul bene gravano una Ipoteca Volontaria e un Pignoramento Immobiliare; saranno a carico dell'acquirente gli oneri di cancellazione di dette iscrizioni e trascrizione.

### **Situazione condonimiale**

Il complesso residenziale risulta essere sprovvisto di opportuno Regolamento di Condominio. La compartecipazione da parte dei condomini nei confronti delle porzioni di uso comune, per la loro manutenzione, per la loro pulizia e per il loro mantenimento in efficienza viene gestita in maniera autonoma.

### **Situazione Urbanistica**

Dalla verifica documentale e dai sopralluoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell'appartamento (Unità Immobiliare 1) per quanto riguarda la planimetria depositata al Catasto Urbano e una modifica strutturale importante per quanto riguarda l'accesso alla unità immobiliare 2 (deposito - taverna) dalla unità abitativa.

Per la sanabilità del bene oggetto di stima si stimano in via approssimativa le seguenti spese:

- Variazione planimetrica e rettifica dell'accatastamento unità 1  
(sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese istruttorie): **€ 5.000,00**
- Verifica strutturale e lavori di adeguamento  
(spese tecniche professionali, spese istruttorie, opere di adeguamento): **€ 10.000,00**

**Per un totale pari ad € 15.000,00 (euro quindicimila/00)**



## **6. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalla verifiche condotte risultano vincoli ed oneri giuridici di natura condominiale gravanti sul bene, non opponibili al futuro acquirente, nello specifico:

### **Iscrizioni e Trascrizioni a carico del bene**

- **Iscrizione ipoteca volontaria** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro in data 18.04.2008 ai nn. 6069/1445 a favore della [REDACTED], ora [REDACTED] per complessivi Euro 300.000,00 (trecentomila/00), gravante sui subalterni 13 - 16 della particella 362;
- **Fondo patrimoniale** costituito con atto a rogito [REDACTED] Città di Castello in data 09.05.2011 al rep. n.31638, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino in data 13.05.2011 al n. 5864/3296, gravante sui subalterni 1 - 13 - 16 della particella 362;
- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 11.05.2018 al n.5067/3296 [REDACTED] gravante i subalterni 9 - 1 - 13 - 16 della particella 362;
- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 04.02.2019 al n.1122/698 a favore della società [REDACTED] gravante i subalterni 9 - 1 - 13 - 16 della particella 362;
- **Iscrizione ipoteca volontaria** presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro in data 18.04.2008 ai nn. 6069/1445 a favore della [REDACTED], ora [REDACTED] per complessivi Euro 300.000,00 (trecentomila/00), gravante sui subalterni 13 - 16 della particella 362;

## **7. Situazione urbanistica dell'immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere parte integrante di fabbricato di civile abitazione di tipo plurifamiliare realizzato sotto regolare rilascio dei seguenti permessi comunali.

Per una ulteriore e maggiore delucidazione di quanto sopra riportato si rimanda alla consultazione della allegata documentazione cartacea reperita all'Ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto (cfr **Allegato "B"**).



## 8. Eventuali opere abusive

Come riportato al punto 5, dalla verifica documentale e dai sopralluoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione interna dell'appartamento (Unità Immobiliare 1) per quanto riguarda la planimetria depositata al Catasto Urbano e una modifica strutturale importante per quanto riguarda l'accesso alla unità immobiliare 2 (deposito - taverna) dalla unità abitativa.

Per la sanabilità del bene oggetto di stima si stimano in via approssimativa le seguenti spese:

- Variazione planimetrica e rettifica dell'accatastamento unità 1  
(sanzione e/o oblazione, spese tecniche professionali e spese istruttorie): **€ 5.000,00**
- Verifica strutturale e lavori di adeguamento  
(spese tecniche professionali, spese istruttorie, opere di adeguamento): **€ 10.000,00**

**Per un totale pari ad € 15.000,00** (euro quindicimila/00)

## 9. Stima commerciale e ipotesi di frazionamento del bene

### 9.1. Stima commerciale

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova il bene è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico relativo al "più probabile valore di mercato" del bene immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Per la stima è stato utilizzato il procedimento indiretto per cui si sono analizzati:

- le valutazioni immobiliari società di intermediazione immobiliare, ed i principali borsini immobiliari di importanti agenzie di indagine;
- i prezzi applicati ad unità immobiliari consimili venduti nella zona di stima;
- i punti di merito intrinseci del bene.

per cui la valutazione commerciale risulta come segue:

Per la distribuzione delle unità costituenti i beni pignorati, così come identificate al paragrafo 1, è possibile il seguente frazionamento:

- Unità Immobiliare 1 e 2      appartamento e deposito/cantina annessa;
- Unità Immobiliare 3      box auto;
- Unità Immobiliare 4      posto auto esterno



### UNITA IMMOBILIARE 1 e 2

<b>Parametro immobiliare</b>	<b>1 010,00 Euro/mq</b>
------------------------------	-------------------------

#### Calcolo della Superficie Commerciale

Tipologia superficie	mq	fattore %	
Superficie Coperta	150,0	100%	150,00 mq
Superficie scoperta	65,0	10%	6,50 mq
Cantina / deposito	175,0	35%	61,25 mq
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>217,75 mq</b>

#### Coefficienti di Merito

Piano terra senza ascensore	-10 %
Finemente ristrutturato	10 %
LuminosoMediamente I	0 %
Vista esterna	5 %
Età edificio da 20-40 anni normale	0 %
Riscaldamento autonomo	5 %
<b>Totale Coefficienti di merito</b>	<b>10 %</b>

#### VALORE COMMERCIALE STIMATO

$$1.010,00 \text{ €/mq} \times 217,75 \text{ mq} \times (+10\%) = \mathbf{241\ 920,25 \text{ Euro}}$$

### UNITA IMMOBILIARE 3

<b>Parametro immobiliare</b>	<b>1 010,00 Euro/mq</b>
------------------------------	-------------------------

#### Calcolo della Superficie Commerciale

Tipologia superficie	mq	fattore %	
Garage	30,0	45%	13,50 mq
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>13,50 mq</b>

#### Coefficienti di Merito

nulla ---	0 %
<b>Totale Coefficienti di merito</b>	<b>0 %</b>

#### VALORE COMMERCIALE STIMATO

$$1.010,00 \text{ €/mq} \times 13,50 \text{ mq} \times (+0\%) = \mathbf{13\ 635,00 \text{ Euro}}$$



#### UNITA IMMOBILIARE 4

<b>Parametro immobiliare</b>	<b>1 010,00 Euro/mq</b>
------------------------------	-------------------------

#### Calcolo della Superficie Commerciale

Tipologia superficie	mq	fattore %	
Posto auto esterno	25,0	20%	5,00 mq
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>5,00 mq</b>

#### Coefficienti di Merito

nulla ---	0 %
<b>Totale Coefficienti di merito</b>	<b>0 %</b>

#### VALORE COMMERCIALE STIMATO

$1.010,00 \text{ €/mq} \times 5,00 \text{ mq} \times (+0\%) =$	<b>5 050,00 Euro</b>
--	----------------------

Per una stima complessiva di **260.605,00 Euro**.

## 9.2. Ipotesi di vendita in lotti separati

Lo scrivente ritiene che il bene di cui alla presente esecuzione immobiliare, dal punto di vista dell'utilità e del godimento, **possa essere suddiviso e considerato come tre entità.**

## 10. Stato degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cartoceto, risulta lo stato di agibilità dell'immobile.

Dall'ispezione dell'immobile si è verificato che le utenze sono di fatto allacciate e il Sottoscritto non ha potuto constatare il corretto funzionamento dell'impianto sia di riscaldamento che elettrico in condizioni perfettamente funzionanti e a norma con le vigenti Leggi a riguardo.

### **Controllo documentazione e loro completezza ai sensi dell' Art. 567 - Comma 2°**

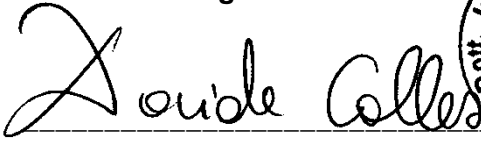

La documentazione pervenutami dal Tribunale risulta essere esaustiva, ma passibile di integrazione di qualche documento. **Pertanto con questa Perizia Tecnica si tende anche a integrare eventuale documentazione cartacea allegata a ulteriore completamento e delucidazione dell' Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto.**



Pesaro, li 20 Luglio 2020

Il Tecnico

Dott. Ing. Davide Collesi

**Allegati:**

- Allegato "A" Documentazione Tecnico Catastale
- Allegato "B" Titoli autorizzativi, Agibilità e Documentazione Ufficio Urbanistica;
- Allegato "C" Documentazione fotografica;

