

TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46 /2021

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo

Contro: *OMISSIS*

Io sottoscritto Geometra Simone Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1867, ho ricevuto l'incarico di C.T.U., per la stima dei beni pignorati, dal Giudice dell'Esecuzione Colella Vera nell'udienza del 13-02-2022 accettato l'incarico e ripetuta la formula di rito mi sono stati posti i seguenti quesiti:

1)*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti ed inidonei;*

2)*descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni ,l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, localita', via, numero civico, scala , piano,interno,caratteristiche interne ed esterne ,superficie in mq , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;*

3)*accerti la conformita' tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformita':*

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene;

c)se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso , la storia catastale del compendio pignorato;

4)*proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformita' o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione ed all' accatastamento della unita' immobiliari non regolarmente accatastate;*



5) indichi l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilita' e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:

a) controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa

b) verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 4, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del mPresidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se l' immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza –previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi(per compenso e spese)- provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

8) accerti e indichi l' esistenza sui beni pignorati di eventuali:

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilita' o di indivisibilita' ;

b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla
attitudine edificatoria dello stesso;

c) formalità , vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che
comunque non saranno opponibili all' acquirente

9) verifichi se i beni pignorati siano gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) renda informazioni sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignotrato;

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti provvedendo, in quest' ultimo caso alla loro formazione e precedendo, inoltre-previa specifica richiesta di autorizzazione con



indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

12) dica, nel caso in cui l' immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile 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 indivisibilit  esprima specifico giudizio al riguardo;

13) accerti se l' immobile sia libero o occupato ed in particolare:

a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

b) verifichi se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l' eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;

*d) qualora l' immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore
esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell' immobile ,specificando quella commerciale,del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ,ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica ,lo stato d' uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vncoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonch  per le eventuali spese condominiali insolute;

Premessa: lo sottoscritto Geom. Cecchini Simone , dopo aver esaminato gli atti di causa di aver preso visione di certificati , mappe e visure catastali , ho effettuato il sopralluogo medesimo, il giorno 19-04-2022 alla presenza del Geom. Cantucci Ferruccio in qualit  di coniuge della sig.ra *OMISSIS* (esecutata) ed ho visionato i vari piani e scattato foto,non avendo le planimetrie catastali(NON REPERIBILI AL CEU) il tecnico presente mi ha fornito un suo rilievo planimetrico degli immobili. ho verificato la corrispondenza del rilievo, ho redatto restituzione grafica della suddetta planimetria (allegata) e ho constatato che il bene   ubicato nel Comune di Sant'Angelo in Vado, centro storico,via Mercuri N  9



Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2) Descrizione dell'immobile:

previo il sopralluogo del giorno 19/04/2022 ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato che è sito nel Comune di Sant' Angelo in Vado (PU) Centro Storico distinto allo stato attuale al C.E.U. al Foglio n. 87 mappale 285 sub 16 Piano terra e Piano 1° (T-1) categoria A/2 di classe 2 (abitazione di tipo civile), consistenza n° 7 vani, Superficie Utile Lorda (S.U.L.) mq 95 Piano 1° Abitazione e 20 mq Piano Terra (locale deposito) . E Foglio 87 Mappale 285 sub 2 Piano Terra (T) Classe C/1 di classe n° 3 Consistenza mq 25 ex Negozio Pescheria di S.U.L. mq 25.

Identificazione dell'immobile:

- Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Centro Storico Via Agostino Mercuri n° 9 distinto al C.E.U. al Foglio n. 87 part. n. 285 sub 2 categoria C/1 di classe 3, consistenza 25 mq rendita 397,67 € piano terra (T) (ex pescheria) h mt2,85.
- Il Piano Terra è costituito da Ingresso Comune con un corridoio lato Sud e adiacente locale destinato a Negozio (foglio 87 part.285 sub 2) dove precedentemente era situata un attività "Pescheria" che da tempo non è più attiva e attualmente l'immobile è libero. Sul lato nord è stato ricavato un piccolo wc con antibagno.

Il pavimento del negozio è in gres ceramicato le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La Superficie Lorda commerciale è di Mq 25.



2) Comune di Sant'Angelo in Vado (PU) Centro Storico Via Agostino Mercuri n° 9 distinto al C.E.U. al Foglio n. 87 part. n. 285 sub 16 categoria A/2 di classe 2, consistenza 7 vani rendita 397,67 € piano terra (T) , primo(1°).

Il Piano Terra è costituito da un ingresso comune con doppio disimpegno (ingresso comune e corridoio comune) e da un locale deposito che fa parte del sub 16 con l'abitazione al piano primo;

sulla parte ovest abbiamo la scala comune che collega il piano terra al piano superiore dell'abitazione (piano primo).

Il piano primo è costituito da un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno,bagno,w.c. e due camere come si rileva dalla planimetria allegata. I pavimenti sono in gres ceramicato come i rivestimenti dei due servizi igienici (bagno e wc).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La struttura portante è in muratura con muri portanti esterni spessore 50 cm con solai in legno (travi e travicelli e pannelle), muri divisorii in laterizio di sp 8 cm e muro intermedio di sp 30 cm.

Le finestre sono in legno con persiane in legno con vetrocamera semplice

Le pareti non sono isolate termicamente.

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto gli immobili sono ubicati nel Centro Storico quindi è limitrofo alle infrastrutture e servizi principali ; le vie di comunicazione sono ottimali e il lato sud si trova in un'ampia piazza con parcheggi.

3) Esaminate le pratiche edilizie giacenti all'Ufficio Tecnico Comunale si rilevano delle difformità rispetto alla descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono la univoca individuazione degli immobili come si rileva dalle visure allegate, ma al Catasto Edilizio Urbano (CEU) sono irreperibili le relative planimetrie ufficiali dei suddetti immobili.



Previo accesso agli atti depositati presso il Comune di Sant'Angelo in Vado si è riscontrato che gli immobili nello stato dei luoghi sono difforni dalle pratiche edilizie visionate all'Ufficio Tecnico Comunale con diversa distribuzione interna come si rileva dalle pratiche edilizie allegate, in particolare è stata demolita una parte di muratura portante senza la dovuta denuncia sismica e senza i relativi elaborati progettuali strutturali (antisismici) da depositare all'EX GENIO CIVILE DI PESARO.

4) Gli immobili essendo non conformi alle normative edilizie necessitano di permessi in sanatoria, autorizzazione ASUR allo scarico fognario e denuncia sismica con relative pratiche all'Ex Genio Civile di Pesaro.

Quindi la variazione catastale al CEU (planimetrie aggiornate) potrà avvenire dopo tale legittimazione urbanistica e la predisposizione di quant'altro occorra per ottenere l'agibilità degli immobili.

5) L'utilizzazione è quella prevista secondo Il Piano Particolareggiato per il Centro e la zona Storica Interventi consentiti "Restauro e risanamento conservativo di Tipo B (RR/B) 8.5 (art. 2.4.2.) (v. Allegato)

6) Per i suddetti immobili sono state presentate le seguenti pratiche edilizie(ALLEGATE):

- Autorizzazione Edilizia n. 673 del 14-5-1997 Pratica Edilizia n.673/1997 Manutenzione straordinaria del TETTO;
- CILA prot. n. 11466/7.4 del 10-09-2015 Risistemazione impianto fognario;
- SCIA prot. n. 10271 del 20-7-2021 Restauro e Risanamento Conservativo dei fronti esterni e manutenzione straordinaria di porzione della copertura.

Allo stato attuale gli immobili non sono conformi urbanisticamente come descritto al punto 4 pertanto necessitano i seguenti titoli edilizi;

- a) Permesso di costruire in sanatoria accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 con previsti i costi come avanti esposti;



- b) Non è possibile richiedere istanze di condono;
- c) E' possibile che gli aggiudicatari, trovandosi nelle condizioni previste dall'art 40 comma 6 , della L. 28-02-1985 n. 47 ovvero all'art. 46 comma 5 del DPR380/01, possano presentare istanze di Permessi in sanatoria per gli immobili pignorati.

COSTI PER LEGITTIMARE GLI IMMOBILI DIFFORMI

LOTTO 1 (ABITAZIONE)

Pratiche edilizie complete con denuncia sismica, variazione catastale e APE: onorario professionale euro 6.700,00+€1.400,00(iva +cassa professionale);

Sanzioni comunali per sanare gli immobili, diritti di segreteria, diritti Docfa e bolli totale € 5.400,00 =

TOTALE euro 13.500,00

LOTTO 2 (NEGOZIO)

Pratiche edilizie complete, variazione catastale e APE: onorario professionale euro 3.500,00+€ 800,00(iva +cassa professionale) ;

Sanzioni comunali per sanare gli immobili, diritti di segreteria, diritti Docfa e bolli totale € 2.900,00 =

TOTALE euro 7.200,00

- b) Non è possibile presentare istanze di condono;
- c) E' possibile che l'aggiudicatario possa presentare istanza di sanatoria con istanza di Permessi in sanatoria per gli immobili pignorati e si si trovino nelle condizioni previste dall'art 40 comma 6 , della L. 28-02-1985 n. 47 ovvero all'art. 46 comma 5 del DPR380/01

7) L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica APE



che potrà essere redatto dopo aver legittimato l'immobile.

8)

a) Non esistono vincoli storici artistici, storici di alienabilità e di indivisibilità.

b) Non esistono formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello stesso .

c) Non esistono formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

10) Le spese per la gestione sono quelle di un fabbricato residenziale facente parte di un condominio e quindi:

costi condominiali -acqua, luce e gas circa 2.800€/annui

11) I beni pignorati sono già divisi in natura come da visure catastali .

Quindi è possibile formare n. due lotti:

LOTTO 1 ABITAZIONE

LOTTO 2 NEGOZIO

Il tutto come riportato al punto 14.

12) Gli immobili non sono pignorati solo pro-quota ma per intero.

13) Gli immobili pignorati sono liberi da chicchessia .

14) Il valore dell'immobile in scarso stato di conservazione è stato determinato in base al criterio di stima analitica comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona, operando le opportune decurtazioni, in



base alle condizioni estrinseche ed intrinseche del fabbricato, allo stato di conservazione, nonché in base ai valori desunti dall' O.M.I.

Stima commerciale degli immobili con la formazione di numero due lotti:

STIMA (LOTTO 1) (ABITAZIONE)

Foglio 87 part 185 sub 16

Abitazione Piano Primo 95 mq x Valori medi O.M.I. secondo semestre anno 2021 (valore compresi tra 700,00 € al mq - 1050,00 € al mq)

Si adotta il prezzo di euro 1000,00 al mq

Quindi $95 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 95.000,00 \text{ €}$

Locale deposito (Piano Terra) 20mq x Valori Medi 700 /mq

$20 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00/\text{mq} = 14.000,00 \text{ €}$

Totale Valore Immobile Foglio 87 part 285 sub 16

€95.000,00 + €14.000,00 = euro 109.000,00 - euro 13.500,00 (decurtazione spese necessarie per la legittimazione di cui al punto 6) = EURO 95.500,00

STIMA (LOTTO 2) (NEGOZIO)

Totale valore Immobile Foglio 87 part 285 sub 2 PIANO TERRA

Mq 25 x €1.050,00 al mq Euro 26.250,00 - euro 7.200,00 (decurtazione spese necessarie per la legittimazione di cui al punto 6) = EURO 19.050,00

Il C.T.U.

Geom. Cecchini Simone

Urbino 23-09-2022

