



TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RUOLO GENERALE N. 111/2020

PROMOSSA DA CREDITORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO DEBITORE:

..... (.....)



Il sottoscritto Geom. Marchetti Matteo con studio in Vallefoglia (PU), in via M. Buonarroti n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 2017, in espletamento dell'incarico ricevuto in data 09/08/2022 dall'ill.mo Giudice del Tribunale di Urbino Dr.ssa Vera Colella e successiva accettazione d'incarico del 12/08/2022, previo esame dei luoghi e dopo aver effettuato tutti gli accertamenti di rito, redige la presente CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

STUDIO AEDILIA GEOM. MARCHETTI MATTEO

Via M. Buonarroti n. 5 – Morciola di Vallefoglia

Tel. e Fax 0721/496043 Cell. 339-8879510 email: marchetti-matteo@virgilio.it P.I. 02444830414

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

RISPOSTE AI 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 e inidonei;

Da consultazione della documentazione presente all'interno del fascicolo presente agli atti sono stati rinvenuti correttamente i documenti richiesti all'art. 567, comma 2, c.p.c. relativi al deposito dell'istanza di vendita, nello specifico sono rinvenuti l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni degli ultimi venti anni ed estratto/mappa catastale relativi agli immobili pignorati (vedi rispettivamente allegato A ed allegato C-D dell'atto Nota di deposito documentazione ex-art n. 567 del c.p.c. del 05-03-2021 depositata dall'Avvocato [REDACTED]).

2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, 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;

I beni pignorati sono ubicati in Via Giummarca n. 1 Comune di Montegrimano Terme e risultano confinanti su due lati dalla Strada Provinciale n. 46 e Strada Provinciale n. 2, distano circa 3 km dal centro di Montegrimano Terme e nello specifico sono i seguenti:

- a) Abitazione di tipo economico, della superficie commerciale di 200,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Sig.raL'unità immobiliare è posta al piano primo e sottotetto oltre ad un portico e loggia sempre al piano primo; la struttura portante risulta essere in muratura, le tamponature esterne risultano essere in laterizio intonaco e tinteggiato. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e con persiane in alluminio. Internamente l'unità è composta da cucina-soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno oltre a vani accessori come soffitta grezza al piano sottotetto, portico e tettoia al piano terra; gli impianti di acqua, luce, gas, telefono sono autonomi, i pavimenti in ceramica, i radiatori in ghisa e le porte interne in legno compensato.

Identificazione catastale:

I foglio 25 particella 351 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 285,60 Euro, indirizzo catastale: Località Giummarca N. 1, piano: 1/2, intestato a, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043731.

b) Box auto, della superficie commerciale di 8,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Sig.ra L'unità immobiliare è posta al piano primo accessibile dallo scoperto esclusivo dell'abitazione; la struttura portante risulta essere in legno in stato precario, le tamponature esterne risultano essere con onduline di vetroresina e plastica, privo di infissi. Internamente l'unità è composta da due vani a destinazione ripostiglio; gli impianti non sono presenti, il pavimento è in terra battuta misto cemento.

Identificazione catastale:

I foglio 25 particella 351 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 65,64 Euro, indirizzo catastale: Località Giummarca snc, piano: 1, intestato a, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043732.

Vista da Strada Provinciale n. 2



Vista da Strada Provinciale n. 2



Vista da lato Strada Provinciale n. 46



Vista scoperto ed ingresso carrabile



Vista del portico esterno



Vista Box auto



Vista Cucina-Pranzo



Vista Soggiorno



Vista Disimpegno



Vista Bagno



Vista Ripostiglio



Vista 1° Camera da letto



Vista 2° Camera da letto



Vista Soffitta Piano Sottotetto



3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- 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 erranei 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;**

Non ci sono difformità tra la descrizione attuale del bene presente presso gli archivi catastali e gli uffici di registro pubblicità immobiliare e l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- a) Modifica dell'attuale estratto di mappa catastale tramite l'eliminazione in mappa del box auto esterno in quanto non regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.
- b) Modifica dell'attuale planimetria catastale prot. n. 85440 del 16-06-2003 Foglio n.25 part. n. 351 sub. 3 per diversa distribuzione interna, modifiche alle aperture interne ed esterne e diversa destinazione dei vani al piano primo e sottotetto.
- c) Soppressione della planimetria catastale prot. n. 85440 del 16-06-2003 Foglio n.25 part. n. 351 sub. 4 per non conformità urbanistica-edilizia del box auto
- d) Modifica dell'attuale Elaborato Planimetrico prot. n. 85440 del 16-06-2003 Foglio n.25 part. n. 351 per eliminazione del box auto esterno in quanto non regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale e tipo mappale. I costi di regolarizzazione sono di €. 209,00 per diritti catastali ed € 1.800,00 (compreso contributo cassa ordine ed iva di legge) per pratiche catastali.

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

L'immobile ricade in zona di completamento ad uso urbano B103 che comprende aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modifica 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 sia 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 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'accesso atti eseguito presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Montegrimano Terme non sono pervenute pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto in quanto trattasi di ex fabbricato rurale di vecchia data. Si sono pertanto consultate le vecchie mappe catastali d'impianto risalenti all'anno 1920 circa constatando la presenza di una sola porzione dell'immobile, successivamente si sono consultate le foto aeree presso l'archivio provinciale di Pesaro-Urbino risalenti all'anno 1973 circa constatando la presenza dell'attuale fabbricato abitativo con annesso portico esclusi la loggia sul fronte ed il box auto esterno. Pertanto previo colloquio con l'ufficio tecnico comunale si è constatata la regolarità urbanistico-edilizia del solo fabbricato abitativo con annesso portico così come rappresentato nell'attuale planimetria catastale prot. n. 85440 del 16-06-2003 Foglio n.25 part. n. 351 sub. 3 e la non conformità della loggia e box esterno. Non è presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità. Sono state rilevate le seguenti difformità relativamente all'abitazione (sub 3):

- a) diversa distribuzione e destinazione dei vani interni al piano primo;
- b) spostamento e nuova realizzazione di alcune bucatore esterne nello specifico finestra nella camera al piano primo, due finestre ed una porta-finestra nel piano sottotetto oltre ad un'apertura su muratura portante centrale sempre al piano sottotetto;
- c) modifiche alla scaletta esterna d'ingresso tra piano terra e primo;
- d) realizzazione di una nuova scaletta in ferro tra piano primo e sottotetto;
- e) realizzazione di una loggia sul fronte dell'ingresso principale con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio;
- f) realizzazione di recinzione esterna con muretto in c.a. e sovrastante rete plastificata ed accesso carrabile con cancello in ferro;

Le difformità elencate ai punti a-b-c-d-f sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in Sanatoria ai sensi all'art 37 del D.P.R. n. 380/2001 oltre alla redazione di un certificato di idoneità sismico-statico presso il competente ufficio regionale ex-genio civile per gli abusi influenti dal punto di vista strutturale.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per difformità realizzate e diritti di segreteria e bolli.: € 1.051,75 (si ipotizza sanzione di 1.000,00 € in base alla variabile dell'art 37 considerando le tipologie di abuso non particolarmente rilevanti)
- Redazione pratica di sanatoria.: € 3.000,00 (compreso contributo cassa ordine ed iva di legge)
- Redazione certificato di idoneità sismico-statico.: € 1.700,00 (compreso contributo cassa ordine ed iva di legge)

La difformità elencata al punto "e" non è regolarizzabile in quanto la loggia non rispetta la distanza minima di profondità pari a 3,50 m prescritta dalle Norme tecniche di attuazione del Comune (vedi punto 2.9 delle N.T.A.), non rispetta la distanza minima dai confini di proprietà di 5 m, rientra all'interno della fascia di rispetto della strada provinciale che risulta inedificabile e la struttura portante verticale composta da n. 3 pilastri in legno da 12x12 cm non rispetta quasi certamente la normativa sismica, pertanto si dovrà provvedere alla demolizione del manufatto

Costi di demolizione:

- € 1.000,00 opere di demolizione e smaltimento materiali di risulta

Sono state rilevate le seguenti difformità relativamente al box-auto (sub 4):

- a) come precedentemente descritto a seguito dall'accesso atti eseguito presso l'ufficio archivio pratiche edilizie del Comune di Montegrimano Terme non sono pervenute pratiche edilizie inerenti l'immobile. Stessa cosa risulta dalla consultazione delle vecchie mappe catastali d'impianto risalenti all'anno 1920 circa e dalle foto aeree depositate presso l'archivio provinciale di Pesaro-Urbino risalenti all'anno 1973. Pertanto constatando che non vi è alcun documento probante dell'esistenza del manufatto e considerando che attualmente la struttura è costituita da materiali non tipici degli anni 50'/60' (legno, onduline in vetroresina, telo pvc) facendo presagire ad una sua recente realizzazione si reputa tale manufatto non legittimato dal punto di vista urbanistico-edilizio e pertanto si dovrà provvedere alla sua demolizione.

Costi di demolizione:

- € 500,00 opere di demolizione e smaltimento materiali di risulta

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;

Da ricerche effettuate l'immobile risulta sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica. Il costo per la sua redazione è di € 250,00 (compreso contributo cassa ordine ed iva di legge)

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

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) formalità, vincoli o 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;

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

- a) Ipoteca giudiziale di € 35.000,00 iscritta ad Urbino il 20/07/2006 registro particolare n. 1760 a favore della Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino gravante per la quota di ½;
- b) Ipoteca legale di € 151.094,66 iscritta ad Urbino il 17/07/2007 all'art. 1480 a favore della Equitalia Lecce S.p.a. gravante per la quota di ½;
- c) Ipoteca legale di € 30.208,08 iscritta ad Urbino il 24/07/2007 all'art. 1535 a favore della Equitalia Lecce S.p.a. gravante per la quota di ½;
- d) Atto di pignoramento immobiliare trascritto ad Urbino il 18/12/2008 registro particolare n. 6023 a favore di Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino gravante per la quota di ½;
- e) Atto di pignoramento immobiliare trascritto ad Urbino il 21/12/2009 registro particolare n. 5371 a favore di Marche Mutui 2 Società per la Cartolarizzazione A.r.l.;
- f) Atto di pignoramento immobiliare del 16/11/2020 notificato dall'UFF. GIUDIZIARIO di San Marino il 25/11/2020 cron. 890 alla Sig.ra Registro generale n. 6181, Registro particolare n. 4477 registrata il 22/12/2020 a Urbino, a favore di [REDACTED] contro, derivante da Atto giudiziario.

Le formalità sono riferite all'immobile Foglio 25 Particella 351 sub. 3 (abitazione) e Foglio 25 Particella 351 sub. 4 (box-auto).

Non sono presenti ulteriori vincoli, formalità, oneri.

Si specifica che nell'atto notarile pubblico del 22/03/2011, con atto stipulato il 22/03/2011 a firma di Notaio Menale Rosa ai nn. 207726/19587 di repertorio, registrato il 22/03/2011 a Rimini, vengono riportate le seguenti diciture:

- in merito all'ipoteca del punto b) "i venditori si impegnano solidalmente ad estinguere, ed esclusiva loro cura e spese, entro e non oltre il 31 marzo 2011";
- in merito all'ipoteche dei punti a) e c) "le formalità sopra indicate, sono iscritte a garanzia di debiti, che i venditori garantiscono estinti e che si impegnano a cancellare, ad esclusiva loro cura e spese, nei tempi necessari";
- in merito ai pignoramenti punti d) ed e) "sono relative alla procedura esecutiva R.G.E. n. 129/2009 riunita alla 112/2008 del Tribunale di Urbino, sono state oggetto di ordine di cancellazione, ordinate dal Giudice delle Esecuzioni in data odierna e dovranno essere cancellate sempre a cura e spese dei venditori".

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

I beni risultano essere in diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di, in forza di Atto notarile pubblico (dal 22/03/2011), con atto stipulato il 22/03/2011 a firma di Notaio Menale Rosa ai nn. 207726/19587 di repertorio, registrato il 22/03/2011 a Rimini, in forza di Atto notarile pubblico.

Il titolo è riferito all'immobile Foglio 25 Particella 351 sub. 3 (abitazione) e Foglio 25 Particella 351 sub. 4 (box-auto).

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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 pignorato;

Non presenti.

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più 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;

I beni pignorati non sono vendibili in più lotti ma solamente in singolo lotto.

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 indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

L'immobile è pignorato per quota interna afferente ad una sola persona fisica.

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, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai Sig.ri e senza alcun titolo. Da ricerca presso l'ufficio del registro atti privati non sono pervenuti contratti di locazione o di altra tipologia sull'immobile pignorato.

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 della 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del valore dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale attraverso parametri di riduzione per le parti accessorie moltiplicate per un valore medio a mq.; tale valore è stato determinato in base ai valori riscontrati sia dal borsino immobiliare che dai valori OMI dell'agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Montegrimano Terme, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, consultazione annunci immobiliari di tipologie simili al bene pignorato nell'area limitrofe del Comune di Montegrimano Terme. La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore, nello specifico:

- a) le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- b) il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- c) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- d) il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- e) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE (SUB. 3)

Descrizione	Consistenza mq	Indice	Sup. Commerciale mq
Appartamento P1	120,00	100%	120,00
Soffitta grezza P.Sottotetto	120,00	25%	30,00
Portico P1	48,00	30%	14,40
Scoperto P1	700,00	3%	21,00
Totale			185,40

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE BOX AUTO (SUB. 4)

Non eseguibile in quanto il manufatto risultando non legittimato dal punto di vista urbanistico-edilizio dovrà essere demolito

VALORE DI MERCATO (OMV):

Dalla consultazione delle principali banche dati delle quotazioni immobiliari (OMI, Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare) e da consultazioni di annunci immobiliari si osserva che la richiesta per questa tipologia d'immobile ed ubicazione, i prezzi richiesti variano da € 600,00 a € 800,00 per immobili simili, pertanto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche elencate si assume come valore di vendita a nuovo €/mq. 700,00.

Il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando 185,40 mq (Superficie commerciabile vendibile) x € 700,00/mq (Valore di vendita della zona a mq) = 129.780,00 € arrotondato a 130.000,00 €

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 130.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi quesito n. 6): €. 7.251,75

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.748,25

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 12.274,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 473,43

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

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

Vallefoglia, 31.10.2022

Il C.T.U.

Geom. Marchetti Matteo

