



REPUBBLICA ITALIANA TRIBUNALE DI URBINO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

COMUNE DI TAVOLETO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 121/2021 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Vera Colella

Causa promossa da [REDACTED] contro Sig.

[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Matteo Marini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1877, con studio tecnico in Urbina in Largo F.M. della Rovere n.6, a seguito dell'incarico ricevuto in data 04/08/2022 da parte dell'Ill.ma Sig.ra Giudice della causa in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/10/2022, delle varie operazioni peritali e degli accertamenti, risponde punto per punto a quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione allo scrivente CTU.

- 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:**

La documentazione risulta completa.

- 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.**

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel Comune di Tavoletto (PU) in via Antonio Gramsci sn, di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la restante quota di 1/2, coniugati nell'anno 1971 in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato è una abitazione unifamiliare, che si sviluppa su n. 3 piani, piano terra, primo e sottotetto, oltre a scoperto esclusivo.

Il centro del paese dista circa 500 mt.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Tavoletto, via Antonio Gramsci

foglio 7 mappale 489 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 8 vani – rendita € 433,82

proprietà [REDACTED] 1/1, C.F. [REDACTED]

In visura non è riportata la moglie sig.ra [REDACTED] proprietaria di 1/2.

L'immobile confina con via Giacomo Matteotti, via Antonio Gramsci, sig.ra [REDACTED] sig. [REDACTED]

La struttura dell'intero immobile è costituita da muratura portante, tramezzi in laterizio, solai di interpiano e di copertura in latero cemento, manto di copertura con tegole portoghesi, pareti intonacate e tinteggiate e non isolate.

Al piano terra, di altezza utile mt. 2,45 parzialmente interrato, vi sono: loggia, autorimessa, centrale termica, cantina e dispensa. I pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi il legno con tapparelle.

Al piano primo, di altezza utile mt. 2,70 trovasi: soggiorno, cucina, n. 2 bagni, n.3 camere, disimpegno, ripostiglio e terrazzi. Le camere, la scala di accesso al piano sottotetto e il disimpegno hanno pavimenti in legno, mentre i restanti vani in ceramica. Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, i bagni e la cucina rivestiti con piastrelle in ceramica, porte in legno, doppi infissi il legno e alluminio con tapparelle.

Nel piano sottotetto, di altezza media di mt. 1,90 vi sono dei locali di sbroglio, tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte in legno e gli infissi in legno con tapparelle.

Completa l'immobile uno scoperto esclusivo di mq 655, in parte pavimentato e in parte a prato, completamente delimitato da muretto e ringhiera metallica, cancello carrabile e pedonale.

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria e idrico-sanitario. Il bruciatore a gasolio è posto in un locale dedicato al piano terra. Nel soggiorno al piano primo vi è anche una stufa a pellet.

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 indentificato 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.**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, risultano conformi.

- 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 dell'accatastamento della unità immobiliare non regolarmente accatastato.**

La planimetria catastale presentata in data 20/10/1980 prot. n. 6375, risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato n.03).

- 5) **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Nel vigente PRG l'immobile ricade in zona B1 residenziale di completamento.

- 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 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 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.**

Cronologia dei titoli abilitativi:

- Pratiche edilizie n. 266 del 1977 (allegato n.06) e n. 285 del 1978 (allegato n.07), riguardante la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

- Pratica edilizia n. 337 del 1979 (allegato n.08), riguardante la una variante ai titoli abilitativi sopra citati.
- Certificato di agibilità rilasciato in data 20/09/1980 ((allegato n.08).

Vi sono delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo progetto approvato:

- Piano primo: all'interno di un vano destinato a sbroglio è stato realizzato un bagno.
- Piano primo: il terrazzo della cucina è stato prolungato di mt. 1 e sono stati realizzati n. 3 gradini per accedere al giardino.
- Sottotetto, alcune tramezzature sono spostate rispetto al progetto approvato.

Tutte le difformità sopra citate, sono sanabili mediante presentazione di una CILA in sanatoria, con pagamento di una sanzione di € 1.000 e di € 30 per diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche.

- 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.**

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

- 8) Accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:**

- a) Vincoli artistici, storici, di analienabilità 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 o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Elenco sintetico delle formalità del sig. [REDACTED] come da ispezione ipotecaria richiesta presso la Conservatoria (allegato n.05):

1. Trascrizione a favore e contro del 25/11/1978
registro particolare 3484 registro generale 4585
atto tra vivi – divisione
2. Trascrizione contro del 28/02/1980
registro particolare 3484 registro generale 4585
atto tra vivi - compravendita
3. Trascrizione a favore e contro del 23/04/1980
registro particolare 1292 registro generale 1729
atto tra vivi – rettifica
4. Iscrizione contro del 07/04/1983
registro particolare 198 registro generale 1504

ipoteca volontaria derivante da concessioni a garanzia di mutuo

soggetto debitore

5. Trascrizione contro del 27/01/1998

registro particolare 426 registro generale 507

Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio 39778/4183 del 22/01/1998

atto tra vivi – compravendita

soggetto venditore

6. Iscrizione contro del 04/06/2019

registro particolare 351 registro generale 3046

Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini repertorio 1427/2018 del 21/09/2018

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

immobili siti in Tavoletto (PU)

soggetto debitore

7. Iscrizione contro del 23/12/2019

registro particolare 868 registro generale 7340

Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini repertorio 338/2019 del 20/02/2019

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

immobili siti in Urbino (PU)

soggetto debitore

documenti successivi correlati: iscrizione n. 341 del 17/07/2020

8. Iscrizione contro del 17/07/2020

registro particolare 341 registro generale 3080

Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini repertorio 338/2019 del 20/02/2019

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

immobili siti in Tavoletto (PU)

soggetto debitore

formalità di riferimento: iscrizione n. 868 del 2019

9. Trascrizione contro del 22/12/2021

registro particolare 5889 registro generale 7741

Pubblico Ufficiale Tribunale di Urbino repertorio 642/2021 del 02/12/2021

atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

immobili siti in Tavoletto (PU)

10. Trascrizione contro del 08/07/2022

registro particolare 3138 registro generale 4209

Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di Urbino repertorio 317 del 31/05/2022

atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

immobili siti in Tavoletto (PU)

- 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.**

Il bene pignorato non è gravato 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;**

Spese fisse di gestione € 2.820,00.

- 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;**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, in quanto trattasi di abitazione unifamiliare non divisibile in più unità.

- 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 di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e della sig.ra [REDACTED] per la restante quota di 1/2, non è divisibile in più lotti.

- 13) Accerti se l'immobile sia libero o occupato e 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 contratto 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;**



L'immobile è utilizzato dalla famiglia della sig. [REDACTED]

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.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo le seguenti normative:

norma UNI EN 10750 del 2005, norma UNI EN 15733 del 2011 e D.P.R. 138/98.

DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
P. Terra Taverne e locali semint. abitabili	mq 135	60%	mq 81
P. Primo - Locali abitativi	mq 149	100%	mq 149
P. Secondo - Sottotetto non abitabile	mq 110	35%	mq 38,5
P. Primo e Secondo - Terrazzi	mq 62		
	mq 25	35%	mq 8,75
	mq 37	10%	mq 3,7
P. Terra - Portico	mq 36,80		
	mq 25	35%	mq 8,75
	mq 11,80	10%	mq 1,18
Giardino	mq 655		
	mq 25	10%	mq 2,5
	mq 630	2%	mq 12,6
TOTALE			mq 305,98

Mercato immobiliare del Comune di Tavoleto:

- Osservatorio del mercato immobiliare
Agenzia delle Entrate prezzo minimo €/mq 700 – prezzo massimo €/mq 1000
- Borsino immobiliare €/mq 969
- Informazioni in loco prezzo minimo €/mq 800 – prezzo massimo €/mq 1000



Il procedimento di stima sintetico per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare e tal fine sono state messe in moto delle indagini di mercato.

Dalle indagini di mercato e dai dati riportati nelle pubblicazioni, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato medio al metro quadro, possa essere pari a €/mq 870,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 306

VALORE MEDIO A METRO QUADRATO LORDO € 870,00

VALORE DELL'IMMOBILE €/mq 870,00 x mq 306 = € 266.220,00 arrotondabile a

€ 266.000,00 x 1/2 = € 133.000,00

(euro centotrentatremila/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Urbania lì 20/10/2022

Geom. Marini Matteo

Si allegano:

- Allegato 01 – documentazione fotografica
- Allegato 02 – estratto di mappa catastale
- Allegato 03 – planimetria catastale
- Allegato 04 – visura catastale storica fabbricato
- Allegato 05 – visura catastale storica terreno
- Allegato 06 – visure ipotecarie e elenco formalità
- Allegato 07 – pratica edilizia n. 266 del 1977
- Allegato 08 – pratica edilizia n. 285 del 1978
- Allegato 09 – pratica edilizia n. 337 del 1979