TRIBUNALE DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MENAGEMENT S.P.A. PROCURATRICE DI PURPLE SPV S.R.L.

CONTRO

(omissis)

PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- Appartamento e Garage in Comune di Cantiano (PU), Loc. Pontedazzo snc;
- Appartamento e Garage in Comune di Cantiano (PU), Loc. Pontedazzo snc;
- Appartamento e Garage in Comune di Cantiano (PU), Loc. Pontedazzo snc;
- Appartamento e Posto auto scopeto in Comune di Cantiano (PU), Loc. Pontedazzo snc;
- Magazzino in Comune di Cantiano (PU), Loc. Pontedazzo snc;

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

IL C.T.U.

Dott. Arch. Mauro Veschi



MAURO VESCHI
Architetto
Via G. Mazzini, n° 18 - 61033 Fermignano (PU)
Tel/Fax 0722 331256 - 333 5987403 P.I. 02306610416 - C.F. VSC MRA 61B26 L498E
e-mail: mauro.veschi61@gmail.com – P.E.C.: mauro.veschi@archiworldpec.it

Con riferimento all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, in particolare:

- all'incarico ricevuto nell'Udienza del 22-09-2020 per espletare le pratiche di Accatastamento dell'immobile allo stato grezzo insistente sui mappali oggetto di esecuzione;
- visto che in fase di trasposizione del rilievo sulla mappa catastale sono emerse delle incongruenze riguardanti la posizione del fabbricato in quanto parte dello stesso ricade sul mappale 1199 di proprietà del Comune di Cantiano e che tale mappale non è oggetto di esecuzione;
- Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del catasto di Pesaro, nel Tipo di frazionamento originario del 25-03-2004 Prot.14201, che ha generato le particelle in oggetto, nella relazione tecnica del frazionamento si riporta: *"Tale operazione si rende necessaria al fine di operare una permuta tra i mappali 1161/b e 1162/b", il* mappale (1161/b) oggi 1197 risulta di proprietà del Sig. (omissis) (esecutato) mentre il mappale (1162/b) oggi 1199 risulta di proprietà del Comune di Cantiano;
- A seguito di tale incongruenza della posizione del fabbricato rispetto agli elaborati progettuali, ho contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantiano, sia per mail che telefonicamente, facendo presente la situazione;
- Di seguito è stato contattato anche l'ufficio Affari Costituzionali del Comune di Cantiano, nella persona del Dirigente Dott. Avv. Luigi Bartolucci, il quale riferisce che l'iter della procedura di permuta è stato avviato ma mai concluso, a tal proposito ha inviato copia della Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Cantiano, n.13 del 27-04-2004, nella quale si deliberava la permuta della particella F.28 mapp.1197 di mq.372 di proprietà del sig. (omissis) (esecutato) con la particella distinta al F.28 mapp.1199 di mq.372 di proprietà Comunale;
- Visto il verbale di udienza del 26/01/2021 nel quale veniva richiesta una relazione integrativa nella quale indicare quali lotti siano vendibili autonomamente e la loro conseguente stima;

Visto quanto sopra, I sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Mauro Veschi produce la seguente relazione integrativa.

Esaminata la documentazione a seguito del posizionamento in mappa del fabbricato, si è ritenuto opportuno rivedere l'ipotesi di divisione in lotti, ricalcolando le superfici commerciali, i relativi valori e applicando ad ogni lotto una riduzione in percentuale all'interessamento della problematica riscontrata.

Superfici commerciali presenti nella relazione peritale del 13/12/2019:

Lotto 1		
Appartamento	mq. 95,00 x 100% =	mq. 95,00
Balconi	mq. 15,00 x 30% =	mq. 4,50
Scoperto esclusivo	mq. 235,00 x 10% =	mq. 23,50
Box auto	mq. 46,00 x 50% =	mq. 23,00
Totale superficie commerciale		mq. 146,00

Lotto 2		
Appartamento	mq. 72,00 x 100% =	mq. 72,00
Balconi	mq. 18,00 x 30% =	mq. 5,40
Scoperto comune ai lotti 2-3	mq. 47,00 x 10% =	mq. 4,70
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq. 22,00 x 10% =	mq. 2,20
Box auto	mq. 23,00 x 50% =	mq. 11,50
Totale superficie commerciale		mq. 95,80

Lotto 3		
Appartamento	mq. 72,00 x 100% =	mq. 72,00
Balconi	mq. 18,00 x 30% =	mq. 5,40
Scoperto comune ai lotti 2-3	mq. 47,00 x 10% =	mq. 4,70
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq. 22,00 x 10% =	mq. 2,20
Box auto	mq. 24,00 x 50% =	mq. 12,00
Totale superficie commerciale		mq. 96,30

Lotto 4		
Appartamento	mq. 95,00 x 100% =	mq. 95,00
Balconi	mq. 15,00 x 30% =	mq. 4,50
Scoperto	mq. 24,00 x 10% =	mq. 2,40
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq. 22,00 x 10% =	mq. 2,20
Posto auto	mq. 80,00 x 20% =	mq. 16,00
Totale superficie commerciale		mq. 120,10

Lotto 5		
Magazzino	mq. 258,00 x 100% =	mq. 258,00
Scoperto (destinato a parcheggio)	mq. 132,50 x 20% =	mq. 26,50
Scoperto (destinato a verde)	mq. 132,50 x 10% =	mq. 13,25
Totale superficie commerciale		mq. 297,75

Stima del valore dei lotti presente nella relazione peritale del 13/12/2019:

Lotto 1

Superficie commerciale mq. 146,00 x €/mq. 500,00 =	€. 73.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 2.005,00
Valore del lotto =	€. 70.995,00

Lotto 2

Superficie commerciale mq. 95,80 x €/mq. 500,00 =	€. 47.900,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.202,00
Valore del lotto =	€. 46.698,00

Lotto 3

Superficie commerciale mq. 96,30 x €/mq. 500,00 =	€. 48.150,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.202,00
Valore del lotto =	€. 46.948,00

Lotto 4

Superficie commerciale mq. 120,10 x €/mq. 500,00 =	€. 60.050,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.604,00
Valore del lotto =	€. 58.446,00

Lotto 5

Superficie commerciale mq. 297,75 x €/mq. 500,00 =	€. 148.875,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 4.010,00
Valore del lotto =	€. 144.865,00

A seguito del tipo mappale prot. 31838 del 22/06/2021, il mappale oggetto di esecuzione identificato al numero 1196 di proprietà del Sig.(omissis) (esecutato) ha subito la modifica della numerazione assumendo il numero 1368 al catasto fabbricati.

Successivamente al tipo mappale è stata redatta la pratica di accatastamento con procedura DOCFA per portare le varie unità immobiliari allo stato grezzo (in corso di costruzione).

Nella realizzazione di tale procedura è emersa la problematica riguardante l'edificazione di porzione di fabbricato su un altro mappale non di proprietà dell'esecutato; pertanto a seguito di quanto sopra esposto si propone il calcolo delle nuove superficie commerciali e del valore dei lotti sulla base della situazione reale rilevata sul posto.

Calcolo delle superfici commerciali effettive che ricadono all'interno del lotto:

Corpo A (foglio 28, mappale 1368, sub.1-2)

Appartamento	mq. 12,70 x 100% =	mq. 12,70
Balconi	mq. 2,70 x 30% =	mq. 0,81
Scoperto esclusivo	mq. 19,70 x 10% =	mq. 1,97
Box auto	mq. 9,40 x 50% =	mq. 4,70
Totale superficie commerciale		mq. 20,18

A seguito dell'accatastamento, la porzione di immobile ricadente all'interno del mappale 1368 (ex. 1196) è minimale mentre la restante porzione non ricade nel mappale interessato dalla presente esecuzione immobiliare.

Corpo B (foglio 28, mappale 1368, sub.4-8)

Appartamento	mq. 71,40 x 100% =	mq. 71,40
Balconi	mq. 17,00 x 30% =	mq. 5,10
Scoperto comune ai lotti 2-3	mq. 47,00 x 10% =	mq. 4,70
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq. 22,00 x 10% =	mq. 2,20
Box auto	mq. 23,00 x 50% =	mq. 11,50
Totale superficie commerciale		mq. 94,90

Sul corpo B, a seguito dell'accatastamento il box auto al piano terra rientra completamente all'interno del mappale mentre l'alloggio al piano primo rientra quasi totalmente ad eccezione di una piccola porzione sul lato fronte strada.

Corpo C (foglio 28, mappale 1368, sub.5-7)

Appartamento	mq. 72,00 x 100% =	mq. 72,00
Balconi	mq. 18,00 x 30% =	mq. 5,40
Scoperto comune ai lotti 2-3	mq. 47,00 x 10% =	mq. 4,70
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq. 22,00 x 10% =	mq. 2,20
Box auto	mq. 24,00 x 50% =	mq. 12,00
Totale superficie commerciale		mq. 96,30

Il corpo C non subisce variazioni di superficie, in quanto non viene interessato dalla problematica.

Corpo D (foglio 28, mappale 1368, sub.6)

Appartamento	mq.	95,00 x 100% =	mq.	95,00
Balconi	mq.	15,00 x 30% =	mq.	4,50
Scoperto	mq.	24,00 x 10% =	mq.	2,40
Scoperto comune ai lotti 2-3-4	mq.	22,00 x 10% =	mq.	2,20
Posto auto	mq.	80,00 x 20% =	mq.	16,00
Totale superficie commerciale			mq.	120,10

Il corpo D non subisce variazioni di superficie, in quanto non viene interessato dalla problematica.

Corpo E (foglio 28, mappale 1368, sub.3)

Magazzino	mq.	212,00 x 100% =	mq.	212,00
Scoperto (destinato a parcheggio)	mq.	75,00 x 20% =	mq.	15,00
Scoperto (destinato a verde)	mq.	75,00 x 10% =	mq.	7,50
Totale superficie commerciale			mq.	234,50

Il corpo E, a seguito dell'accatastamento subisce una diminuzione della superficie sia del magazzino al piano terra che dello scoperto esclusivo.

Stima del valore dei beni a seguito del tipo mappale prot. 31838 del 22/06/2021 e dell'accatastamento delle unità sul mappale 1368 (ex 1196) :

Corpo A (foglio 28, mappale 1368, sub.1-2)

Superficie commerciale mq. 20,18 x €/mq. 500,00 =	€. 10.090,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 2.005,00
Valore del corpo =	€. 8.085,00

A tale valore si ritiene di poter applicare una riduzione del valore del 90% a causa delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento del fabbricato, in quanto il confine catastale interferisce nella quasi totalità dell'alloggio al piano primo, del box auto e dello scoperto al piano terra pertanto il valore del corpo A sarà così calcolato: €. 8.085,00 x -90% = €. 808,50

Corpo B (foglio 28, mappale 1368, sub.4-8)

Superficie commerciale mq. 94,90 x €/mq. 500,00 =	€. 47.450,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.202,00
Valore del corpo =	€. 46.248,00

A tale valore si ritiene di poter applicare una riduzione del valore del 20% a causa delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento del fabbricato, in quanto il confine catastale va ad interferire con una piccola porzione di alloggio al piano primo pertanto il valore del corpo B sarà così calcolato: €. 46.248,00 x -20% = €. 36.998,40

Corpo C (foglio 28, mappale 1368, sub.5-7)

Superficie commerciale mq. 96,30 x €/mq. 500,00 =	€. 48.150,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.202,00
Valore del corpo =	€. 46.948,00

Tale valore rimane invariato rispetto alla relazione peritale del 13/12/2019 in quanto tale corpo non risulta oggetto delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento del fabbricato.

Corpo D (foglio 28, mappale 1368, sub.6)

Superficie commerciale mq. 120,10 x €/mq. 500,00 =	€. 60.050,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 1.604,00
Valore del corpo =	€. 58.446,00

Tale valore rimane invariato rispetto alla relazione peritale del 13/12/2019 in quanto tale corpo non risulta oggetto delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento del fabbricato.

Corpo E (foglio 28, mappale 1368, sub.3)

Superficie commerciale mq. 234,50 x €/mq. 500,00 =	€. 117.250,00
Spese di regolarizzazione delle difformità =	€. - 4.010,00
Valore del corpo =	€. 113.240,00

A tale valore si ritiene di poter applicare una riduzione del valore del 40% a causa delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento del fabbricato, in quanto il confine catastale

va ad interferire su porzione del magazzino e dello scoperto al piano terra pertanto il valore del corpo E sarà così calcolato: €. 113.240,00 x -40% = €. 67.944,00

Riepilogo della stima dei corpi e valutazione del lotto unitario di vendita:

Corpo A – Porzione di alloggio, box auto e scoperto esclusivo (sub.1-2)	€.	808,50
Corpo B – Porzione di alloggio, box auto e scoperto esclusivo (sub.4-8)	€.	36.998,40
Corpo C – Alloggio, box auto e scoperto esclusivo (sub.5-7)	€.	46.948,00
Corpo D – Alloggio, box auto e scoperto esclusivo (sub.6)	€.	58.446,00
Corpo E – Porzione di magazzino e scoperto esclusivo (sub.3)	€.	67.944,60
Totale valore del lotto unitario	€.	211.145,50

Visto il verbale di udienza del 22/09/2020 nel quale veniva richiesto che la vendita del compendio sia effettuata come unico lotto, a seguito delle problematiche riscontrate in fase di accatastamento dell'immobile, il sottoscritto CTU ricorda che oltre ai corpi sopra citati dovrà far parte del lotto di vendita anche il terreno distinto al foglio 28 mappale 1197, il quale sarà poi oggetto di permuta con il Comune di Cantiano per la regolarizzazione della porzione di fabbricato ricadente sul mappale 1199 di proprietà dello stesso Comune.

Fermignano, 19/07/2021

IL C.T.U.

Dott. Arch. Mauro Veschi

Si allega:

- Tipo mappale;
- Docfa accatastamento;
- Tav.U – individuazione dei corpi facenti parte dell'unico lotto;
- Estratto di mappa aggiornato;
- Visura catastale aggiornata;
- Delibera di C.C. n.13 del 27/04/2004;
- Comunicazione del Comune di Cantiano prot. 4719 del 09/07/2021