

TRIBUNALE DI PESARO

PERIZIA TECNICA

In data 15.12.2010 il sottoscritto Ing. Alessandro Golino veniva nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza al titolo citata e, dopo aver prestato giuramento di rito ha dichiarato di accettare l'incarico articolato come segue:

“Il C.T.U provvede alla relazione di stima dalla quale debbono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.:

- 1) esatta identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) l'atto di acquisto e l'esatta proprietà così come riportata dalla Conservatoria;*
- 4) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento. In particolare dovrà acquisire copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia, al fine di accertare la proprietà del bene pignorato; dovrà proporre la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o viceversa, indicare quando le unità non possono essere divise;*
- 5) se i beni pignorati siano occupati, da chi e per quale titolo e durata;*
- 6) la situazione urbanistica degli immobili medesimi alla luce di quanto richiesto dalla L. 28/02/1985 n. 47 e successive;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) la stima commerciale dei beni proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o, viceversa, indicando quando le unità possono essere divise;*
- 10) lo stato degli impianti, posti al servizio dell'edificio, collocati all'interno dello stabile stesso; in particolare la loro conformità alla esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 n. 37.*

Autorizza il CTU a richiedere agli uffici i necessari documenti ed al ritiro del fascicolo di parte.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si richiede al CTU di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando all'autorità giudiziaria, immediatamente, quelli mancanti od inidonei.

Si dispone altresì che il CTU invii copia della stima effettuata ai creditori procedenti o intervenuti, ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Unità immobiliare sita nel Comune di Pennabilli, Via del Padreterno, 4 – 6, intestata a LAMA S.R.L, distinta al N.C.E.U al foglio 24, mappale 259.

Il classamento dell'unità immobiliare è il seguente: piano S1 – T – 1 – 2, categoria D/2, rendita catastale € 3.408,62.

Il tutto è più esattamente rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Pesaro protocollo n° 3297 del 20/12/94.

Da una visura presso l'ufficio ipoteche non risultano iscrizioni o trascrizioni successive al certificato storico ventennale in atti.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Pennabilli, Via del Padreterno nn. 4 e 6, in una zona posta fra il centro abitato e la zona agricola, ma immediatamente limitrofa al centro storico del paese.

Il lotto su cui sorge la costruzione è distinto al Catasto Terreni al Foglio 24, particelle 259.

Nel paese e quindi nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi come uffici comunali, banche, negozi, scuole, attrezzature ricreative e religiose, ecc.

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'urbanizzazione primaria e secondaria, è completa: la zona è servita di acqua, gas, energia elettrica, raccolta rifiuti, illuminazione pubblica, fognature e trasporti pubblici.

PREMESSA

Per il fabbricato in oggetto è stata presentata la Pratica Edilizia 2946/2008 - Progetto per cambio di destinazione dell'albergo ristorante "Il Poggetto" in residenza protetta per anziani di tipo misto - tale richiesta approvata con parere della Commissione Edilizia Comunale n. 2946 del 12.05.2008 e Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 16.04.2009, ma mai resa esecutiva per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Nonostante ciò i lavori sono già iniziati sulla base di una Dichiarazione di Inizio Attività riguardante lavori interni; tali lavori sono in un buono stato di avanzamento al primo piano e un po' più indietro agli altri livelli.

Per il Piano di Fabbricazione vigente il fabbricato in oggetto ricade in una "Zona residenziale B2 di completamento" con i seguenti indici: $I_c=1/3$; $I_f= 2,00$ mc/mq; $H_{max} = 10$ ml.

Per il Piano Regolatore Generale adottato il fabbricato in questione ricade in una "Zona produttiva turistica DT di completamento" con i seguenti indici: $UF = SUL/SF = 0,60$ mq/mq; $H_{max}= 9$ ml; $D_f= 10$ ml; $D_c = 5$ ml; $D_s = 7,5$ ml.

Con l'approvazione del suddetto progetto è stata approvata definitivamente anche la variante parziale al vigente Piano di Fabbricazione e al P.R.G. in itinere, finalizzata al – Cambio di destinazione dell'Albergo Ristorante "Il Poggetto" in residenza protetta per anziani di tipo misto – come da elaborati progettuali presentati.

Il progetto, a fronte di una superficie coperta esistente di 1.411,55 mq (304,16 al piano seminterrato, 441,68 al piano terra, 500,21 al primo piano, 165,50 al secondo piano), prevede una struttura della superficie complessiva di 1.631,82 mq (304,16 al piano seminterrato, 458,10 al piano terra, 618,42 al primo piano, 251,14 al secondo piano), con un incremento pari a 220,27 mq.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è costituito da 1 piano seminterrato e 3 piani fuori terra; ha una struttura portante di tipo misto, parte in muratura e parte in cemento armato, alcuni elementi strutturali sono anche in ferro e legno, i solai sono in latero-cemento, i solai di copertura sono parte in legno e parte in latero-cemento, i muri divisorii interni sono costituiti da laterizi forati dello spessore di 10 cm o da pannelli in carton-gesso.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con alcune parti basse rivestite in pietra a vista, gli infissi esterni sono in legno, alcuni con vetro semplice altre con doppio vetro, e persiane,

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alcune in legno e altre in P.V.C., i solai di copertura sono a padiglione con manto in tegole, i terrazzi e alcuni camminamenti esterni hanno parapetti metallici.

Il fabbricato ha un aspetto architettonico tradizionale; lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni non in fase di ristrutturazione, come facciate, grondaie, infissi, copertura, ecc. è nel complesso discreto; gli elementi strutturali come i solai e le murature perimetrali, per quanto visibile e a prescindere da eventuali vizi occulti e non rilevabili, appaiono in buone condizioni.

PIANO SEMINTERRATO (quota -6,65)

Al posto dei 2 grandi magazzini attualmente esistenti è prevista la realizzazione di una sala ricreativa con relativi servizi, una chiesetta e vari vani tecnici fra cui la centrale termica. Esclusa la realizzazione di alcuni tramezzi si trova ancora tutto allo stato grezzo.

PIANO TERRA (quota -3,31)

A questo livello è prevista la realizzazione di 9 camere più alcuni vani di servizio al posto delle 12 camere più vani di servizio attualmente esistenti. I nuovi tramezzi divisorii necessari sono già stati realizzati, mancano le finiture ad essa relativi e tutte le modifiche impiantistiche.

PIANO PRIMO (quota 0,00)

E' prevista la realizzazione di 9 camere, oltre a vani comuni (sala da pranzo, sala attività motorie, soggiorno) e vani di servizio (cucina, uffici, sala visite mediche). In precedenza erano presenti 7 camere, cucina, sala da pranzo, veranda e terrazzo. E' il livello a migliore stato di avanzamento, pavimenti e rivestimenti in ceramica sono a posto, così come la tinteggiatura delle pareti, gli impianti e le porte interne in legno tamburato.

PIANO SECONDO (quota +3,34)

E' prevista la realizzazione di 6 camere al posto delle 7 attualmente esistenti. Esclusa la realizzazione dei tramezzi e di parte della tinteggiatura, si trova tutto ancora allo stato grezzo. Tutti i vani, eccetto il secondo, sono accessibili direttamente dall'esterno ed è previsto il loro collegamento tramite un corpo scala principale ed altri secondari e un ascensore. Di pertinenza del fabbricato c'è uno scoperto, della superficie di 3340 mq, posto tutto intorno al fabbricato, in parte fortemente scosceso (sul retro del fabbricato) tenuto a giardino con alberature, in parte asfaltato (strada di accesso), in parte pavimentato in lastre di porfido (accesso pedonale al fabbricato) e parte in terra battuta (parcheggio).

Concessioni e autorizzazioni edilizie

Il fabbricato è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n. 541 del 23.05.72, per lo stesso edificio sono stati rintracciati anche le seguenti successive autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 595 del 12.01.73;

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Concessione Edilizia n. 1238 del 26.06.80;

- Concessione Edilizia n. 1916 del 27.02.89;

- Concessione Edilizia n. 2060 del 29.09.93;

- Concessione Edilizia in variante n. 2060/bis del 01.08.94;

- Denuncia Inizio Attività per modifiche interne prot. N. 8217 del 31.12.94;

- Pratica Edilizia 2946/2008 (sopracitata) che, fra le altre cose ha sancito la legittimazione dello stato di fatto dell'edificio prima dell'inizio dei lavori.

Conformità urbanistica e condoni

Per l'unità immobiliare in oggetto non risultano abusi edilizi e non sono state fatte richieste di condono.

Conformità catastale

Dal sopralluogo da me effettuato ho riscontrato la perfetta rispondenza planimetrica dell'unità immobiliare con la planimetria allegata con i limiti già citati riguardanti la ristrutturazione in corso.

Attuale utilizzo del bene

L'unità immobiliare è attualmente libera (cantiere in atto).

VALORE DI MERCATO

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi suesposti, sia urbanistici che catastali, che relativi allo stato d'uso ed al grado di commerciabilità, dello stato di manutenzione e tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, si ritiene equi i seguenti valori:

- superficie in fase di ristrutturazione 750 €/mq x 1.412 mq = 1.059.000 €

- superficie utile potenziale (da realizzare) 250 €/mq x 220 mq = 55.000 €

- scoperto 50 €/mq x 3.340 mq = 167.000 €

quindi per l'intera unità immobiliare sopra descritta ed oggetto di stima, il valore totale di € 1.281.000 (diconsi euro unmilione duecentottantunomila).

Tanto doveva il sottoscritto in ordine a verità ed in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, li 28.03.2011

L'incaricato Ing. Alessandro Golino