

STUDIO TECNICO
GEOM. ENRICO DE BIAGI

TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 96/2020 riunita 89/2019

RELAZIONE DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARI QUALI NEGOZI (C/1), CANTINE (C/2) E POSTO AUTO (C/2) SUDDIVISI IN QUATTORDICI LOTTI, SITI IN MAROTTA, COMUNE DI MONDOLFO (PU), VIA LITORANEA N.169 DI PROPRIETA' PER 1000/1000 DELLA SOCIETA' OMISSIS.

IL PRESENTE ELEBORATO PERITALE SOSTITUISCE QUELLO GIA' PRESENTATO E DATATO 02.12.2021 FATTA ECCEZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (INVARIATA)

NOMINA C.T.U., OGGETTO DELL'INCARICO E PREMESSE

In data 15.07.2019, il Giudice Dott. Davide Storti nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. De Biagi Enrico, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Pesaro-Urbino con il n. 1815 che, successivamente, dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 22.07.2019, nel procedimento di esecuzione immobiliare RG. N. 89/2019 promosso dal **OMISSIS** con sede in Marotta, Comune di Mondolfo (PU) CAP 61037, via **OMISSIS** n. **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), contro la Soc. **OMISSIS** (P.I. **OMISSIS**).

Tale incarico comprendeva la stima di tre immobili, tutti facenti parte del plesso edilizio denominato **OMISSIS**, il sottoscritto depositava la perizia tecnica datata 18.01.2020.

Successivamente la procedura esecutiva N.89 veniva riunita alla N.96 del 2020, in quanto veniva esteso il pignoramento ad altre cantine poste al piano S1 ed un posto auto esterno, tra le quali le cantine (sub. 52-53-57) poste al di sotto dei tre negozi già oggetto di stima nella prima esecuzione.

In data 04.11.2020 accettavo l'incarico della nuova CTU e dopo aver analizzato le planimetrie, ho ritenuto ragionevole accorpare le cantine poste al piano S1 con i negozi soprastanti, tenuto conto anche che il progetto di costruzione approvato lo prevedeva. Di conseguenza si rendeva indispensabile la completa sostituzione dell'elaborato già depositato, con la presente relazione di stima e la formulazione di nuovi Lotti, che di seguito vengono elencati ed argomentati.

Si fa presente per chiarezza che nei tre negozi (sub.41- 42 e 171) risultano di fatto realizzate a pavimento tre asole circolari atte a contenere delle scale del tipo a chiocciola, collegamenti ora non utilizzati in quanto parzialmente tamponati.

Oltre ai sopra citati immobili (3 negozi e 3 cantine suddivisi in 2 LOTTI), l'estensione del pignoramento ha portato alla stima di altre 13 cantine ed un posto auto (suddivisi in 12 LOTTI), tutti inseriti nel presente elaborato peritale corredato di tutta la documentazione composta da visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti riportati nel decreto di nomina.

SOPRALLUOGHI - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In ossequio a quanto richiesto ed esaminati i documenti di causa il sottoscritto in sinergia con il Custode Giudiziario dell'IVG ha eseguito i seguenti sopralluoghi:

- in data 10.09.2019 alle ore 12 ai sub. 41 - 41 -171 posti al piano terra;
- in data 27.11.2019 alle ore 10 ai sub. 41 – 41 -171 posti al piano terra;

- in data 09.12.2020 alle ore 9 agli altri sub pignorati posti al piano S1;
- in data 24.06.2021 alle ore 9 agli altri sub pignorati posti al piano S1;

presso il plesso edilizio denominato **OMISSIS** ed ubicato in Comune di Mondolfo (61037), via **OMISSIS** n.**OMISSIS**, visionando tutti gli immobili oggetto di pignoramento, all'interno del piano terra (negozi) al piano S1 (cantine) e all'esterno (posto auto).

Nel corso degli stessi sono state fatte misurazioni e si è raccolta documentazione fotografica (**allegate dalla 1 alla 20**), nel contempo il Custode Giudiziario ha redatto il relativi verbali di accesso (**allegato 1-1'-1''-1'''**).

PREMESSE E DIVISIONE DEGLI IMMOBILI IN LOTTI

Si premette che nella visura camerale (**allegato 2bis**), la società **OMISSIS**, proprietaria degli immobili da stimare, risulta avere la sede legale in Comune di Mondolfo (PU) via **OMISSIS** n. **OMISSIS** – 61037 – ed essere iscritta con numero REA PS-**OMISSIS** codice fiscale e n.ro iscrizione al Registro delle Imprese e Partita Iva **OMISSIS** e data di iscrizione 26.08.1983, con Amministratore Unico il sig. **OMISSIS**.

Il plesso edilizio a destinazione residenziale e commerciale, composto da più fabbricati, collegati fra loro, di n.5 piani fuori terra ed un piano interrato denominato **OMISSIS**, si trova lungo la Statale Adriatica (SS16) ed è inserito in un lotto di terreno situato nei pressi della zona di balneazione, confinante con la ferrovia e via Togliatti, lo stesso dista a circa 1 km. da Marotta e 2,5 km dal casello autostradale.

L'edificio è stato oggetto di recenti lavori di sistemazione delle facciate esterne.

Faccio presente inoltre che, dopo aver visionato gli atti e certificazioni degli immobili pignorati facenti parte di edifici multipiano a destinazione residenziale e commerciale, individuati nel progetto con le lettere A e D, ed aver visionato lo stato dei luoghi ho ritenuto opportuno e conveniente dividere la vendita degli immobili in **14 distinti LOTTI** come di seguito riportato:

- LOTTO 1

SUB. 41 - un negozio della superficie catastale di mq. 49 composto da un unico locale con bagno ed anti, facente parte dell'edificio A;

SUB. 42 - un negozio della superficie catastale di mq. 35 composto da un unico locale con bagno ed anti, facente parte dell'edificio A;

SUB. 52 – cantina della superficie catastale di mq. 70 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

SUB. 53 – cantina della superficie catastale di mq. 44 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 2**

SUB. 171 - un negozio della superficie catastale di mq. 101 composto da un unico ampio locale con bagno ed anti, facente parte dell'edificio D;

SUB. 57 – cantina della superficie catastale di mq. 57 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 3**

SUB. 55 – cantina della superficie catastale di mq. 13 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 4**

SUB. 58 – cantina della superficie catastale di mq. 30 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 5**

SUB. 59 – cantina della superficie catastale di mq. 32 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 6**

SUB. 60 – cantina della superficie catastale di mq. 47 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 7**

SUB. 117 – cantina della superficie catastale di mq. 4 composto da un unico locale al piano sottostante S1;

- **LOTTO 8**

SUB. 2 – posto auto esterno di mq. 10 composto da una superficie nel piazzale P.T. segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 9**

SUB. 133 – cantina della superficie catastale di mq. 6 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

SUB. 134 – cantina della superficie catastale di mq. 5 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 10**

SUB. 135 – cantina della superficie catastale di mq. 10 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

SUB. 136 – cantina della superficie catastale di mq. 4 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 11**

SUB. 137 – cantina della superficie catastale di mq. 12 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 12**

SUB. 138 – cantina della superficie catastale di mq. 9 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 13**

SUB. 139 – cantina della superficie catastale di mq. 14 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

- **LOTTO 14**

SUB. 161 – cantina della superficie catastale di mq. 5 composta da una superficie al piano S1 priva di tramezzi di divisione ma segnalata da strisce bianche;

A carico di tutti immobili elencati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

– Nota di iscrizione del 19.09.2018 R.G. n.10704 ed R.P. n. 1788 – Atto Giudiziario del 09.10.2017 rep. N. 944 - Tribunale di Pesaro – Ipoteca Giudiziale – Decreto Aggiuntivo - immobili comune di Mondolfo F. 9 particella 432 sub. 41 – 42 – 171 a favore di **OMISSIS** 5 contro **OMISSIS**.

– Nota di trascrizione del 04.06.2019 R.G. n.6805 ed R.P. n. 4393 – Atto Giudiziario del 08.05.2019 rep. N. 1062 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento - immobili in Comune di Mondolfo F. 9 particella 432 sub 41 – 42 -171 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

– Nota di trascrizione del 17.07.2020 R.G. n. 6655 ed R.P. n. 4157 – Atto Giudiziario del 19.06.2020 rep. N. 705 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento – tutti gli altri sub compresi nell’elaborato peritale, immobili in Comune di Mondolfo F. 9 particella 432 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Quanto sopra risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro (**allegato 3**).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Negozi (sub 41 e 42) al P.T.

Cantine (sub 52 e 53) al P. S1

RISPOSTE AI QUESITI

1) Gli immobili (**sub. 41 e 42 negozi**) sono posizionati al piano terra dell’edificio A agli stessi sono stati attribuiti i numeri condominiali interno **A01 e A02**, gli stessi risultano comunicanti da un’apertura non legittimata realizzata nel muro di confine delle due unità e risultano soprastanti la cantine (sub. 52 – 53) ubicate al piano S1 con ingresso dal retro del palazzo attraverso un corridoio e spazio di manovra sub. 153 ed altri B.C.N.C.

Gli ingressi originari dei negozi comunicano direttamente con uno scoperto esterno non recintato, che risulta essere un bene comune non censibile.

2) Il negozio (sub. 41), ha un altezza utile di ml. 3,05 ed è catastalmente rappresentato con un ampio locale, un bagno con antibagno.

Si segnala che all’interno sono state eseguite alcune pareti “attrezzate” in cartongesso, per un miglior utilizzo degli spazi interni, non legittimate urbanisticamente come anche il tamponamento parziale dell’asola nel solaio.

Fatta eccezione delle pareti in cartongesso, le altre risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono rispettivamente in gres e ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera.

Esiste un impianto di condizionamento aria (calda/fredda) con una unità esterna di produzione e con split interni a parete, inoltre i due negozi (sub. 41-42) sono asserviti da una caldaia a gas comune con radiatori.

Il servizio igienico è provvisto di water e lavabo con le adeguate rubinetterie, con gli scarichi collegati ad una rete fognante, mentre le reti dell'energia elettrica e dell'acqua sono collegate a quelle pubbliche.

L'impianto elettrico è composto da un quadro generale, prese, interruttori e da apparecchi illuminanti a soffitto (plafoniere).

Nel complesso, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Di fronte e sui lati dell'immobile insistono uno scoperto comune a confine con la strada ed a servizio del plesso edilizio con ampi parcheggi.

La cantina (sub. 52) ha un'altezza di ml. 2.20 e risulta al di sotto del sub. 41 (negoziato posto al piano terra),

la stessa ha pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate con diverse macchie causate da infiltrazione di acqua e umidità, vasistas in ferro e vetro per l'aerazione, porta di accesso in ferro. Nel vano, completo di impianto elettrico, è visibile nel soffitto, l'asola circolare per il collegamento con il negozio. In ultimo, occorre evidenziare che all'interno risultano depositati diversi materiali e arredi.

Il negozio (sub. 42), ha un'altezza utile di ml. 3,05 ed è catastalmente rappresentato da un locale provvisto di un bagno con antibagno.

Si segnala che all'interno sono state eseguite alcune pareti "attrezzate" in cartongesso, per un miglior utilizzo degli spazi interni, non legittimate urbanisticamente come anche il tamponamento parziale dell'asola nel solaio.

Fatta eccezione delle pareti in cartongesso, le altre risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono rispettivamente in gres e ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera.

Esiste un impianto di condizionamento aria (calda/fredda) con una unità esterna di produzione e con split interni a parete, inoltre i due negozi (sub. 41-42) sono asserviti da una caldaia a gas comune con radiatori.

Il servizio igienico è provvisto di water e lavabo con le adeguate rubinetterie, con gli scarichi collegati ad una rete fognante, mentre le reti dell'energia elettrica e dell'acqua sono collegate a quelle pubbliche.

L'impianto elettrico è composto da un quadro generale, prese, interruttori e da apparecchi illuminanti a soffitto (plafoniere).

Nel complesso, l'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Di fronte e sui lati dell'immobile insistono uno scoperto comune a confine con la strada ed a servizio del plesso edilizio con ampi parcheggi.

La cantina (sub.53) ha un'altezza di ml. 2,20 e risulta al di sotto del sub. 42 (negoziato posto al piano terra), la stessa ha pavimentazione in cemento, le pareti intonacate e tinteggiate con diverse macchie causate da infiltrazione di acqua e umidità, vasistas in ferro e vetro per l'aerazione, la porta di accesso in ferro. Nel vano, completo di impianto elettrico, è visibile nel soffitto, l'asola circolare per il collegamento con il negozio. In ultimo, occorre evidenziare che all'interno risultano depositati diversi materiali e arredi.

Essendo trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione degli immobili, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione iva per l'imponibilità iva.

3) Gli immobili oggetto di stima risultano costruiti dopo l'anno 1967.

4) Gli immobili sono stati costruiti in virtù della C.E. n. 541/796 del 23.02.1983 e successive Varianti n. 857 del 1983 e n. 1261 del 1985.

Occorre segnalare che detti immobili sono stati oggetto di Condono n. 672 e 673 del 28.03.1990 e sugli stessi, sono state rilasciate dal Comune le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità in data 28.02.1986 - 07.07.1986 - 28.03.1990 (**allegato 4**).

L'eventuale acquirente del LOTTO dovrà presentare un progetto in sanatoria sia architettonico che strutturale al Comune e Genio Civile, in cui sarà prevista la chiusura della porta tra i due negozi, la riapertura delle asole nel solaio per il collegamento funzionale con le cantine sottostanti e la nuova distribuzione interna dei locali ed infine dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari. Il costo a carico dell'acquirente per spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, lavori, planimetrie catastali etc. ammonta ad **euro 12.000,00**, che sarà messo in detrazione al valore finale del LOTTO.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti tecnologici, sono state depositate dalla società costruttrice presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo,

che ha conseguentemente rilasciato il certificato di agibilità dei locali. Gli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica), a servizio dell'immobile sono collegati alle reti comunali ed hanno contatori indipendenti.

5) L'area, ove insistono gli immobili oggetto di stima, risulta completamente urbanizzata ed è individuata dal P.R.G. vigente del Comune di Mondolfo come Zona Residenziale di completamento "B", con vincolo Fascia Territorio Costiero coincidente con la Zona Litoranea dell'art. 32 del PPAR.

6) Gli immobili, facenti parte del lotto 1 sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432:**

- sub. 41- negozio al P.T – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza mq. 42 – Sup. Catastale mq. 49 - R.C. euro 735,33;

- sub. 42 - negozio al P.T – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza mq. 28 – Sup. Catastale mq. 35 - R.C. euro 490,22;

- sub. 52 –cantina al PS1 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq. 63 – Sup. Catastale mq. 70 - R.C. euro 48,81;

- sub. 53 –cantina al PS1 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq. 41 – Sup. Catastale mq. 44 - R.C. euro 31,76.

Completa la proprietà il Bene Comune non Censibile **sub. 144 (al PT)** che comprende scale, ascensori, ballatoi, giardino, percorsi condominiali ed il **sub. 153-154-146 (al PS1)** corridoi e spazio di manovra.

Quanto sopra rilevabile dall'estratto della mappa catastale, visura, planimetria ed elaborato planimetrico (**allegato 5**).

7) La Società **OMISSIS**, al momento della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili per 1000/1000. Si fa presente che le quattro unità immobiliari saranno vendute a unico LOTTO.

8) La proprietà per 1000/1000 degli immobili risulta della società **OMISSIS** per Costituzione del 24.12.1985 in atti dal 17.12.1994 Registrazione: PER MANCATO INSERIMENTO IN SEDE D'IMP. MECCANOGRAFICO, la società stessa è anche proprietaria del terreno fabbricabile di sedime del plesso edilizio in argomento, in quanto

acquistato con atti autenticati dal notaio Vincenzo Ernesto Cantelmo del 18.11.1983 Rep. N. 37459/5646 e del 05.09.1984 Rep. N. 40512/6255. **(allegato 6-6')**.

Con atto notaio V.E. Cantelmo in data 29.12.1986 Rep. n.52371/7728, è stato depositato dall'Amministratore della soc. **OMISSIS** il Regolamento di condominio con gli oneri, vincoli e disposizioni a carico della società proprietaria degli immobili oggetto di stima e facente parte del fabbricato "A".

A seguito di richiesta, l'Amministratore del condominio mi ha trasmesso i millesimi attribuiti agli immobili oltre un rendiconto delle spese ordinarie condominiali **(allegato 7)**, che non sono state prese in considerazione in questa stima, ottemperando a quanto riportato, richiesto e disposto nei Verbali di udienza in data 14.10.2021 e 09.12.2021.

Dall'esame delle stesse risulta che:

- all'immobile **(sub. 41)** è stata attribuita un'incidenza millesimale di **20,769** generale del plesso e di **143,669** inerente alla sola Palazzina A;
- all'immobile **(sub. 42)** è stata attribuita un'incidenza millesimale di **13,698** generale del plesso e di **94,755** inerente alla sola Palazzina A.

9) Per il calcolo del valore delle quattro unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432:**

- **sub. 41 negozio - interno A01** è stata considerata la superficie catastale di **mq. 49,00** che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stato applicato il prezzo al mq. pari ad **euro 1.400,00**;
- **sub. 42 negozio – interno A02** è stata considerata la superficie catastale di **mq. 35,00** che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stato applicato il prezzo al mq. pari ad **euro 1.400,00**;
- **sub. 52 cantina** è stata considerata la superficie di **mq. 70,00**, che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stata applicato il coefficiente riportato nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM) – Codice di valutazione immobiliare ed il prezzo al mq. pari ad **euro 1.400,00**;
- **sub. 53 cantina** è stata considerata la superficie di **mq. 44,00**, che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stata applicato il coefficiente riportato nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM) – Codice di valutazione immobiliare ed il prezzo al mq. pari ad **euro 1.400,00**.

13) Saranno allegate alla presente planimetrie e visure catastali oltre una congrua documentazione fotografica degli immobili.

14) Il LOTTO che comprende due negozi attigui al Piano Terra e due cantine sottostanti e comunicanti al Piano S1 ha un valore complessivo di **euro 145.500,00**.

15) Sarà allegata una perizia epurata dei dati personali degli interessati come previsto dalle norme sulla privacy.

16) Sarà allegata la check list.

RIELABORAZIONE RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

Negozio (sub.171) al P.T.

Cantina (sub.57) al P.S1

RISPOSTE AI QUESITI

1) Dei due immobili facenti parte del lotto 2, il negozio (**sub. 171**) è posizionato al piano terra dell'edificio D, a tale immobile gli stato attribuito il numero condominiale interno **D01**.

L'ingresso di tale negozio è indipendente e comunica direttamente con uno scoperto esterno che risulta essere non recintato ed accatastato come bene comune non censibile, tale negozio comunica verticalmente, mediante una scala a chiocciola, con la cantina (**sub. 57**) posizionata al piano S1, alla quale si accede attraverso un corridoio e spazio di manovra (sub. 153), classificato come B.C.N.C..

2) Il negozio (**sub. 171**), ha un altezza utile di ml. 3,05 ed è composto da un ampio locale a suo tempo adibito a bar, dove insiste l'ingresso principale, un bagno con antibagno.

Si fa presente inoltre che all'interno sono state rilevate alcune macchie di umidità su soffitto e pareti, causate da infiltrazioni di acqua provenienti da una colonna di scarico/pluviale condominiale.

E' stata anche accertata la presenza di una scala a chiocciola in ferro che conduce nel vano sottostante sub. 53 (cantina), descritto di seguito.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono rispettivamente in gres e ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi esterni in alluminio con vetri camera.

Esiste un impianto di condizionamento aria (calda/fredda) con split interni a parete, ma mancante della unità esterna.

Il servizio igienico è provvisto di water e lavabo con le adeguate rubinetterie, con gli scarichi collegati alla rete fognante, mentre gli impianti di energia elettrica e di acqua sono collegati a quelle pubbliche.

L'impianto elettrico è composto da un quadro generale, prese, interruttori e da apparecchi illuminanti a soffitto (plafoniere), si fa presente che gli impianti elettrico ed idrico sono in comune con la cantina sottostante avendo unici contatori.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione dato che molte attrezzature, arredi ed alcuni infissi esterni esistenti risultano rimossi e/o danneggiati, così dicasi per alcune parti degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, raffrescamento, sanitario).

Quanto sopra è stato tenuto conto dal sottoscritto per la formulazione del prezzo al metro quadrato del valore, sotto calcolato, dell'immobile in argomento.

Di fronte al portone d'ingresso del negozio insiste uno scoperto comune a confine con la strada a servizio del plesso edilizio e ampi parcheggi.

La cantina/deposito (**sub. 57**), ha un'altezza utile di ml. 2,20 ed è composto da un ampio locale adibito a deposito del bar soprastante con comunicazione verticale a mezzo scala a chiocciola, Tale locale è accessibile dal PS1 da uno spazio comune interno (sub. 153 B.C.N.C.), le pareti sono tinteggiate, il pavimento tipo industriale in cemento. Si fa presente che all'interno dello stesso, sono state realizzate alcune pareti in cartongesso non legittimate, che hanno consentito di ricavare un wc con anti ed un piccolo corridoio, oltre il vano scala a chiocciola. Il servizio igienico è provvisto di water e lavabo con le adeguate rubinetterie, con gli scarichi collegati alla rete fognante. Si fa presente che gli impianti elettrico ed idrico sono in comune con il bar soprastante.

3) Gli immobili oggetto di stima risultano costruiti dopo l'anno 1967.

4) Gli immobili sono stati costruiti in virtù della C.E. n. 541/796 del 23.02.1983 e successive Varianti n. 857 del 1983 e n. 1261 del 1985.

Occorre segnalare che ed inoltre è stato oggetto di Condono n. 672 e 673 del 28.03.1990 e sono state inoltre rilasciate dal Comune le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità in data 28.02.1986 - 07.07.1986 - 28.03.1990 (allegato 4).

Nel contempo faccio presente che, come già sopra accennato, sia nel negozio che nella cantina sono state apportate lievi modifiche interne, che dovranno essere sanate.

L'eventuale acquirente del LOTTO dovrà presentare un progetto in sanatoria al Comune in cui sarà prevista la nuova distribuzione interna e la modifica delle planimetrie catastali. Il costo a carico dell'acquirente per spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, planimetrie catastali etc. ammonta ad **euro 3.500,00**, che sarà messo in detrazione al valore finale del LOTTO.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti tecnologici va detto che sono state depositate dalla società costruttrice presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo, che ha conseguentemente rilasciato il certificato di agibilità dei locali. Gli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica), a servizio dell'immobile ed alle reti comunali, hanno contatori indipendenti e sono in normale stato di conservazione.

5) L'area, ove insistono gli immobili oggetto di stima risulta completamente urbanizzata ed è individuata dal P.R.G. vigente del Comune di Mondolfo come Zona Residenziale di completamento "B", con vincolo Fascia Territorio Costiero coincidente con la Zona Litoranea dell'art. 32 del PPAR.

6) Tali immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432:**

- sub. 171 - negozio al P.T – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza mq. 102 – Sup. Catastale mq. 101 - R.C. euro 1.785,80;

- sub. 57 – cantina al P.S1 – Categoria C/2 – Classe 1 – consistenza mq.51 – Sup. catastale mq. 57 – R.C. euro 39,51.

Completa la proprietà i Beni Comuni non Censibili **sub. 144 (al PT) e 153-154-146 (al PS1)** che comprendono scale, ascensori, ballatoi, giardino, percorsi condominiali e spazio di manovra.

Quanto sopra è rilevabile dall' estratto della mappa catastale, visura, planimetria ed elaborato planimetrico (**allegato 5'**).

7) La Società **OMISSIS**, al momento della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili per 1000/1000. Si fa presente che le due unità immobiliari saranno vendute a unico LOTTO.

8) La proprietà per 1000/1000 degli immobili risulta della società **OMISSIS** per Costituzione del 24.12.1985 in atti dal 17.12.1994 Registrazione: PER MANCATO INSERIMENTO IN SEDE D'IMP. MECCANOGRAFICO, la società stessa è anche proprietaria del terreno fabbricabile di sedime del plesso edilizio in argomento, in quanto

acquistato con atti autentici dal notaio Vincenzo Ernesto Cantelmo del 18.11.1983 Rep. N. 37459/5646 e del 05.09.1984 Rep. N. 40512/6255. **(allegato 6-6')**.

Con atto notaio V.E. Cantelmo in data 29.12.1986 Rep. n.52371/7728, è stato depositato dall'Amministratore della soc. **OMISSIS** il Regolamento di condominio con gli oneri, vincoli e disposizioni a carico della società proprietaria degli immobili oggetto di stima e facente parte del fabbricato "A".

A seguito di richiesta, l'Amministratore del condominio mi ha trasmesso i millesimi attribuiti agli immobili **(allegato 7)** oltre un rendiconto delle spese ordinarie condominiali, che non sono state prese in considerazione in questa stima, ottemperando a quanto riportato, richiesto e disposto nei Verbali di udienza in data 14.10.2021 e 09.12.2021.

Dall'esame delle stesse risulta che all'immobile (sub. 171) è stata attribuita un'incidenza millesimale di **45,420 generale del plesso** e di **240,848 inerente alla sola Palazzina D.**

9) Per il calcolo del valore delle due unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432**

- **sub. 171 interno D/01** è stata considerata la superficie catastale di mq. 101,00 che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stato applicato il prezzo al mq. pari ad **euro 1.300,00;**

- **sub. 57** è stata considerata la superficie di mq. 57, che risulta essere corrispondente a quella lorda reale, alla quale è stata applicato il coefficiente riportato nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM) – Codice di valutazione immobiliare ed il prezzo al mq. pari ad **euro 1.300,00**, tale prezzo è stato anche desunto:

- dalla tipologia, categoria catastale, esposizione, posizione, distribuzione interna del negozio e della cantina;
- dal cattivo stato di conservazione delle pareti della cantina con macchie diffuse di umidità;
- dalla comproprietà dei Beni Comuni Non Censibili sub.144 e sub.153 comprendente scale, ascensore, ballatoi, giardino, percorsi condominiali, spazio di manovra;
- dal pessimo stato di conservazione degli arredi, apparecchiature e impianti tecnologici presenti nel negozio;
- dalla vicinanza dei vari servizi pubblici;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;

- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili.

Pertanto il **valore complessivo delle due U. I. Sub.171 e sub. 57, identificate quale LOTTO 2, di proprietà per 1000/1000 della Soc. OMISSIS** di che trattasi risulta essere il seguente:

- Sub. 171 Superficie Catastale mq. 101,00 x e/mq. 1.300,00= **euro 131.300,00**
- Sub. 57 Sup. Cat. mq. 57x 0,25=mq. 14,25 x e/mq. 1.300,00= **euro 18.525,00**

Importo valore immobili LOTTO 2 euro 149.825,00

-A dedurre spese tecniche per progetto in sanatoria

e aggiornamento planimetria cantina PS1

- **euro 3.500,00**

VALORE FINALE LOTTO euro 146.325,00

(diconsi euro centoquarantaseimilatrecentoventicinque,00)

10) Non saranno eseguiti LOTTI per gruppi omogenei in quanto unico LOTTO.

11) Attualmente il negozio e la cantina risultano non affittati.

12) I beni oggetto di stima non sono attualmente oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. E' stato verificato inoltre che gli immobili, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) Saranno allegate alla presente, planimetrie e visure catastali oltre una congrua documentazione fotografica degli immobili.

14) Il LOTTO 2 che comprende un negozio al Piano Terra ed una cantina sottostante e comunicante al Piano S1 ha un valore complessivo di **euro 146.325,00**.

15) Sarà allegata una perizia epurata dei dati personali degli interessati come previsto dalle norme sulla privacy.

16) Sarà allegata la check list.

RELAZIONE DI STIMA DEI LOTTI DAL 3 AL 14 **(13 cantine al piano S1 e 1 posto auto scoperto)**

DIVISIONE DEGLI IMMOBILI IN DODICI LOTTI

Faccio presente che dopo aver visionato gli atti e certificazioni degli immobili pignorati, facenti parte di edifici multipiano a destinazione residenziale e commerciale, individuati nel progetto, ed aver visionato lo stato dei luoghi ho ritenuto opportuno e conveniente **non comprendere nella stima il sub. n.147, in considerazione del fatto che corrisponde ad un Area Urbana**, già utilizzata come giardino in parte recintato e in parte a parcheggio auto comune.

E' stato inoltre rilevato che la cantina **sub. n. 145** è stata divisa con un tramezzo in forati di laterizio ed è stato realizzato un altro ingresso indipendente per la parte divisa, nelle due mini cantinette risultano installate delle apparecchiature impiantistiche (contatori dell' acqua e gas, autoclave, saracinesche etc., presumibilmente anche condominiali).

La rimozione di detti impianti e conseguente demolizione del divisorio, nonché la chiusura della nuova porta, impiegherebbe tempi lunghi e spese superiori al valore del bene, **pertanto ho ritenuto opportuno non comprendere nella presente stima tale subalterno.**

Per quanto sopra, la stima e la vendita, interesserà i restanti sottoelencati quattordici immobili distinti in singoli LOTTI, facendo presente che la numerazione degli stessi parte dal LOTTO n. 3, considerato che il LOTTO 1 ha interessato i due negozi e due cantine sub. 41, 42, 52 e 53, mentre il LOTTO 2 comprende il negozio sub 171 e la cantina sub 57:

- **LOTTO 3– Sub. 55 - C2 cantina al piano sottostrada;);**
- **LOTTO 4– Sub. 58 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 5 – Sub. 59 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 6– Sub. 60- C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 7– Sub. 117 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 8– Sub. 2 – C6 posto auto all'esterno P.T.;**
- **LOTTO 9– Sub. 133 - Sub. 134 - C2 cantine al piano sottostrada;**
- **LOTTO 10– Sub. 135 – Sub. 136 - C2 cantine al piano sottostrada;**
- **LOTTO 11– Sub. 137 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 12– Sub. 138 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 13– Sub. 139 - C2 cantina al piano sottostrada;**
- **LOTTO 14– Sub. 161– C2 cantina al piano sottostrada.**

Gli immobili sopra riportati sono raggiungibili percorrendo i sub.144 (passaggio condominiale esterno con scaletta terminale al PT) e sub.153-154-146 (passaggi

condominiali interni al PS1), corrispondenti a B.C.N.C. comuni ai subalterni che hanno la graffatura a confine e/o che necessitano del passaggio per uscire all'esterno.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Gli immobili sopra riportati, fatta eccezione del sub.2 posto auto all'esterno, sono tutti posizionati al piano primo sotto strada (S1) e come detto sopra sono tutti raggiungibili da passaggi condominiali (sub. 153-154-146) e da una scaletta in c.a. con gradini in gomma e porta tagliafuoco di divisione a confine con il sub. 144 corridoio comune (B.C.N.C.), alcuni di essi sono dotati di bocche di lupo con prese d'aria dotate di finestrotti in ferro e vetro.

Ritengo doveroso informare che alcune cantine (sub.133-134-135-136-137-138-139-161) durante il sopralluogo sono apparse fuse in unico ampio vano in quanto, non sono stati realizzati i tramezzi divisorii. Pertanto se ne terrà conto nel calcolo del valore di stima delle stesse.

2) Il sopra detto ampio vano e le altre cantine hanno altezze variabili da ml. 2,20 a ml.2,50 con forme quadrate, rettangolari più o meno grandi, quest'ultime ricavate con pareti in forati di laterizio intonacati.

Nel complesso le strutture del Piano S1, ove insistono le cantine, i corridoi d'accesso e i locali di servizio del condominio, mostrano diffuse macchie di infiltrazioni di acqua con distacchi di vernice e intonaco, deterioramento dei controsoffitti con pannelli distaccati e materiale vario depositato nei vani.

Tali infiltrazioni sono visibili sia nelle pareti che nel pavimento e solaio e presumibilmente sono causate da un insieme di fattori quali: vicinanza del mare che favorisce risalita per capillarità dell'acqua presente ad una quota alta, perdite di tubazioni, mancanza di isolamento nelle murature e nei pavimenti etc. La sistemazione delle problematiche potrà avvenire esclusivamente con un intervento condominiale unitario di risanamento.

Nei corridoi comuni a soffitto sono presenti dei neon per l'illuminazione dei locali.

Nelle pareti perimetrali sono stati realizzati dei finestrotti in ferro con vetro doppio che danno aria e luce.

Il posto auto esterno (sub.2), di forma rettangolare, ha la pavimentazione in asfalto ed è facilmente accessibile dai passaggi condominiali che portano alla via pubblica.

Di seguito per ciascuna delle unità immobiliari pignorate si elencano le eventuali difformità urbanistiche rilevate nel corso dei sopralluoghi:

DESCRIZIONE LOTTI

- **LOTTO 3 – Sub. 55 cantina al piano sottostrada**

In detta cantina è stata realizzata una tramezzatura ed una porta di accesso alla seconda parte ricavata, pertanto il tramezzo dovrà essere rimosso e la nuova porta chiusa con pannello in cartongesso, per una spesa di **euro 400**, che sarà portata in detrazione al valore del bene.

- **LOTTO 4 – Sub. 58 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta confinante con il sub.57 e sottostante il negozio sub.171. Tra le due cantine è stata realizzata un'ampia porta di collegamento in una parete portante, non legittimata né a livello urbanistico che di Genio Civile. Il vano si presenta in pessimo stato di conservazione con distacchi di vernice e intonaco nelle pareti e solai, macchie di umidità diffuse. Lo stesso ha pavimentazione in gres e privo di impianto elettrico. Il futuro acquirente dovrà necessariamente presentare una pratica edilizia in sanatoria sia al Settore Urbanistica che al Genio civile per il ripristino della legittimità urbanistica.

Il costo per la pratica in sanatoria, sanzioni, diritti di segreteria e boli oltre le opere di chiusura della porta ammonta ad **euro 5.000,00**.

- **LOTTO 5 – Sub. 59 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta al piano sottostante del sub. 171 (negozio posto al piano terra), ma il collegamento a livello urbanistico con lo stesso non è stato previsto.

Non si è avuto accesso

- **LOTTO 6 – Sub. 60- cantina al piano sottostrada**

Tale ampia cantina è di forma irregolare con pavimentazione in cemento, all'interno vi sono depositati numerosi arredi.

- **LOTTO 7 – Sub. 117 cantina al piano sottostrada**

Tale piccola cantina è di forma rettangolare e si accertata presenza di umidità nelle pareti ed una perdita di acqua nel corridoio fronteggiante.

- **LOTTO 8– Sub. 2 posto auto all'esterno P.T.**

Il posto auto è di forma rettangolare ed è posizionato in uno spazio esterno sul retro del plesso edilizio e confina con la ferrovia.

- **LOTTO 9– Sub. 133 – Sub. 134 - cantine al piano sottostrada**

Tali cantine risultano essere prive di tramezzature e provviste di pavimento in gres.

- **LOTTO 10– Sub. 135 - Sub. 136 - cantine al piano sottostrada**

Tale cantine risultano essere prive di tramezzature e provviste di pavimento in gres.

- **LOTTO 11– Sub. 137 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta essere priva di tramezzature ed è provvista di pavimento in gres.

Nel muro perimetrale è presente un infisso in ferro e vetro per dare aria e luce all'ipotetico vano.

- **LOTTO 12– Sub. 138 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta essere priva di tramezzature ed è provvista di pavimento in gres.

Nel muro perimetrale è presente un infisso in ferro e vetro per dare aria e luce all'ipotetico vano.

- **LOTTO 13– Sub. 139 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta essere priva di tramezzature ed è provvista di pavimento in gres.

Nel muro perimetrale è presente un infisso in ferro e vetro per dare aria e luce all'ipotetico vano.

- **LOTTO 14– Sub. 161 cantina al piano sottostrada**

Tale cantina risulta essere priva di tramezzature ed è provvista di pavimento in gres.

3) Gli immobili oggetto di stima risultano costruiti dopo l'anno 1967

4) Gli immobili sono stati costruiti in virtù della C.E. n. 541/796 del 23.02.1983 e successive Varianti n. 857 del 1983 e n. 1261 del 1985.

Occorre segnalare che ed inoltre è stato oggetto di Condono n. 672 e 673 del 28.03.1990 e che sono state inoltre rilasciate dal Comune le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità in data 28.02.1986 - 07.07.1986 - 28.03.1990 (**allegato 4**).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dei singoli LOTTI occorre precisare che nelle cantine prive di tramezzature sarà indispensabile presentare, per ciascuna cantina, un progetto in sanatoria il cui costo è portato in detrazione nel valore dei singoli LOTTI.

Per quanto riguarda le certificazioni relative agli impianti tecnologici va detto che sono state depositate dalla società costruttrice presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo, che ha conseguentemente rilasciato il certificato di agibilità dei locali. Gli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica), a servizio dell'immobile ed alle reti comunali, hanno contatori indipendenti e sono in normale stato di conservazione.

5) L'area, ove insistono gli immobili oggetto di stima risulta completamente urbanizzata ed è individuata dal P.R.G. vigente del Comune di Mondolfo come Zona Residenziale di

completamento "B", con vincolo Fascia Territorio Costiero coincidente con la Zona Litoranea dell'art. 32 del PPAR.

6) Gli immobili risultano distinti (per lotto) al Catasto Fabbricati del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432:**

- **LOTTO 3 – Sub. 55 – Cat. C2– Cl. 1 – Cons. mq. 11 – S.c. mq. 13 – Rend. 8,52**
- **LOTTO 4 – Sub. 58 – Cat. C2– Cl. 1 – Cons. mq. 27 – S.c. mq. 30 – Rend. 20,92**
- **LOTTO 5 – Sub. 59 – Cat. C2– Cl. 1 – Cons. mq. 32 – S.c. mq. - – Rend. 24,79**
- **LOTTO 6 – Sub. 60- Cat. C2– Cl. 1 – Cons. mq. 41 – S.c. mq. 47 – Rend. 31,76**
- **LOTTO 7– Sub. 117 –Cat. C2 –Cl. 1- Cons. mq. 4 – S.c. mq. - – Rend. 3,10**
- **LOTTO 8– Sub. 2 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. mq.10 – S.c. mq.10 – Rend. 11,36**
- **LOTTO 9– Sub. 133 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq.6 – S.c. mq. - – Rend. 4,65**
e Sub. 134 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq. 5 – S.c. mq.- – Rend. 3,87
- **LOTTO 10– Sub. 135 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq. 7 – S.c. mq.10 – Rend. 5,42**
e Sub. 136 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq.4 – S.c. mq. - – Rend. 3,10
- **LOTTO 11– Sub. 137 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq.12 – S.c. mq. - – Rend. 9,30**
- **LOTTO 12– Sub. 138 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq. 9 – S.c. mq.- – Rend. 6,97**
- **LOTTO 13– Sub. 139 – Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq.12 – S.c. mq.14 – Rend. 9,30**
- **LOTTO 14– Sub. 161– Cat. C2 Cl. 1 – Cons. mq. 5 – S.c. mq. - – Rend. 3,87**

Completa la proprietà i Bene Comune non Censibile **sub.144-146-153-154** che comprende scale, ascensori, ballatoi, giardino, percorsi condominiali.

Tutte le Unità Immobiliari sopra citate sono di proprietà per 1000/1000 della soc. **OMISSIS**, PI **OMISSIS** con sede in Mondolfo, via **OMISSIS** n. **OMISSIS**.

Quanto sopra rilevabile dalle visure, planimetrie ed elaborato planimetrico (**allegato 5''**)

7) La Società **OMISSIS**, al momento della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili per 1000/1000. Si fa presente che le quattordici unità immobiliari saranno vendute a LOTTO singoli.

8) La proprietà per 1000/1000 degli immobili risulta della società **OMISSIS** per Costituzione del 24.12.1985 in atti dal 17.12.1994 Registrazione: PER MANCATO INSERIMENTO IN SEDE D'IMP. MECCANOGRAFICO, la società stessa è anche proprietaria del terreno fabbricabile di sedime del plesso edilizio in argomento, in quanto acquistato con atti autenticati dal notaio Vincenzo Ernesto Cantelmo del 18.11.1983 Rep. N. 37459/5646 e del 05.09.1984 Rep. N. 40512/6255. (**allegato 6-6'**).

Con atto notaio V.E. Cantelmo in data 29.12.1986 Rep. n.52371/7728, è stato depositato dall'Amministratore della Soc. **OMISSIS** il Regolamento di condominio con gli oneri, vincoli e disposizioni a carico della società proprietaria degli immobili oggetto di stima e facente parte del fabbricato "A".

A seguito di richiesta, l'Amministratore del condominio mi ha trasmesso i millesimi attribuiti agli immobili oltre un rendiconto delle spese ordinarie condominiali (**allegato 7**), che non sono state prese in considerazione in questa stima, ottemperando a quanto riportato, richiesto e disposto nei Verbali di udienza in data 14.10.2021 e 09.12.2021.

9) Come già sopra esposto i quattordici immobili pignorati sono stati suddivisi in 12 LOTTI, per il calcolo del valore delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Mondolfo (Cod. 348), Provincia di Pesaro Urbino al **Foglio n.9 , particella 432** sono state verificate le superfici catastali e la loro consistenza, delle quali ad alcune sono stati applicati i coefficienti di ponderazione previsti dal metodo (SIM) Sistema Italiano Misurazione, per poi applicare i vari prezzi correnti al mq. desunti anche:

- dal mediocre stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categoria catastale, esposizione, posizione, distribuzione interna delle cantine nel piano S1;
 - dalla comproprietà dei Beni Comuni Non Censibili comprendente scale, ascensore, ballatoi, giardino, percorsi condominiali;
 - dallo stato incompleto delle cantine prive di tramezzature e porta;
 - dall'accertamento in varie parti delle pareti delle cantine con umidità diffusa per infiltrazioni e condense;
 - dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
 - dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili.

Pertanto a seguire vengono calcolati i valori , distinti per LOTTI, dei singoli immobili **Di proprietà per 1000/1000 della Soc. OMISSIS** di che trattasi risulta essere il seguente:

- **LOTTO 3– Sub. 55 - C2 cantina al piano sottostrada**

Superficie commerciale mq.13,00	x e/mq.	400	= euro 5.200,00
A dedurre spese per rimozione tramezzo e chiusura porta			- euro 400,00

			euro 4.800,00

- **LOTTO 4– Sub. 58 - C2 cantina al piano sottostrada**

Superficie commerciale mq.30,00	x e/mq.	400	= euro 12.000,00
A dedurre spese per distacco imp. elettrico e sanatoria			- euro 5.000,00

euro 2.100,00

Sub. 136

Superficie commerciale mq.4,00 x e/mq. 350 = euro 1.400,00

A dedurre costo sanatoria (progetto, sanzioni, bolli etc.) - euro 1.400,00

euro 00,00

Valore totale LOTTO 10 euro 2.100,00

- **LOTTO 11– Sub. 137 - C2 cantina al piano sottostrada, senza tramezzatura**

Superficie commerciale mq.12,00 x e/mq. 350 = euro 4.200,00

A dedurre costo sanatoria (progetto, sanzioni, bolli etc.) - euro 1.400,00

Euro 2.800,00

- **LOTTO 12– Sub. 138 - C2 cantina al piano sottostrada, senza tramezzatura**

Superficie commerciale mq.9,00 x e/mq. 350 = euro 3.150,00

A dedurre costo sanatoria (progetto, sanzioni, bolli etc.) - euro 1.400,00

Euro 1.750,00

- **LOTTO 13– Sub. 139 - C2 cantina al piano sottostrada, senza tramezzatura**

Superficie commerciale mq.14,00 x e/mq. 350 = euro 4.900,00

A dedurre costo sanatoria (progetto, sanzioni, bolli etc.) - euro 1.400,00

euro 3.500,00

- **LOTTO 14– Sub. 161– C2 cantina al piano sottostrada, senza tramezzatura**

Superficie commerciale mq.5,00 x e/mq. 350 = euro 1.750,00

A dedurre costo sanatoria (progetto, sanzioni, bolli etc.) - euro 1.400,00

euro 350,00

VALORE TOTALE IMMOBILI EURO 58.550,00
(diconsi euro Cinquantottomilacinquecentocinquanta,00)

- 10) Gli immobili saranno messi in vendita a LOTTI singoli.
- 11) Attualmente le cantine e il posto auto risultano non affittati.
- 8) I beni non necessitano di certificazione APE prima della vendita.
- 9) Nel corso del sopralluogo, sulla scorta della documentazione catastale e urbanistica, è stato possibile verificare che gli immobili da stimare sono conformi a quelli riportati negli elaborato grafici del progetto approvato.
- 10) E' stato verificato che gli immobili, oggetto di stima, non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- 11) Attualmente le cantine e il posto auto risultano non affittati.
- 12) I beni oggetto di stima non sono attualmente oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. E' stato verificato inoltre che gli immobili, non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- 13) Saranno allegate alla presente, planimetrie e visure catastali oltre una congrua documentazione fotografica degli immobili.
- 14) Le 13 cantine (piano S1) e il posto auto (piano terra - scoperto) facenti parte dei 14 LOTTI sono stati già sopra individuati al punto 9) con i rispettivi valori.
- 15) Sarà allegata una perizia epurata dei dati personali degli interessati come previsto dalle norme sulla privacy.
- 16) Sarà allegata la check list.

RIEPILOGO VALORI LOTTI

LOTTO 1 due negozi e due cantine	euro 145.500,00
LOTTO 2 un negozio ed una cantina	euro 146.325,00
LOTTO DAL 3 AL 14 tredici cantine ed un posto auto esterno	euro 58.550,00

IMPORTO TOTALE VALORE LOTTI euro 350.375,00

(diconsi euro Trecentocinquantamilatrecentosettantacinque/00)

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

Pesaro, 02.02.2022

Il C.T.U.

Allegati:

- verbale inizio operazioni peritali (**allegato 1-1'-1''-1'''**);
- visura camerale (**allegato 2bis**);
- ispezioni ipotecarie (**allegato 3**);
- pratiche urbanistiche (**allegato 4**);
- visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico del Lotto 1 (**allegato 5**);
- visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico del Lotto 2 (**allegato 5'**);
- visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico del Lotto dal 3 al 14 (**allegato 5''**);
- atti di compravendita terreno per tutti i LOTTI (**allegato 6-6'**);
- rendiconto spese condominiali (**allegato 7**);
- contratto di affitto negozi sub. 41 e sub.42 Lotto 1 (**allegato 8**).