

LOTTO N. 6)

Appartamento in San Lorenzo in Campo Via Manzoni civ. 45 posto al piano primo e secondo con scoperto esclusivo ed accesso al piano terra oltre ad autorimessa al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio 21 Part. 279 sub. 24 (abitazione) e sub. 25 (autorimessa).

IMMAGINE DI RIFERIMENTO:



CAPITOLO N. 1: DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale (appartamento) posta al piano primo e secondo oltre ad autorimesse al piano interrato e scoperto esclusivo in Comune di San Lorenzo in Campo alla Via A. Manzoni N. 45 mentre l'autorimessa risulta al Civ. 55. L'abitazione con accesso indipendente è composto al piano primo da cucina-pranzo-



soggiorno in un unico locale, disimpegno, bagno e camera, scala di accesso al piano secondo dove vi è disimpegno, soffitta, due ripostigli e terrazza oltre a corte esclusiva al piano terra; l'autorimessa risulta al piano interrato con accesso dalla pubblica via attraverso parte comuni (rampa carrabile e corselli di manovra). L'alloggio risulta completato e prevede le seguenti finiture: pavimentazioni in ceramica in tutti i locali del piano primo mentre il piano secondo risulta essere in legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera con avvolgibili in PVC a protezione degli stessi, la porta di ingresso del tipo blindata. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti essenziali, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale a norma e citofono collegato al cancello esterno, l'impianto idrico di adduzione e scarico serve oltre all'alloggio anche l'autorimessa, l'impianto termico è del tipo tradizionale con caldaia murale ad incasso alimentata a metano e radiatori in alluminio. Tutti gli impianti risultano allacciati alle pubbliche forniture (acqua-gas metano, fognatura ed energia elettrica).

Il Condominio di cui fa parte l'appartamento e garage è composto da N. 7 unità abitative e relative pertinenze, risulta edificato negli anni 2007-2009 in zona prettamente residenziale a poca distanza dal centro del paese di san Lorenzo in Campo. La struttura del fabbricato risulta essere costituita da un'intelaiatura in Cemento Armato e tamponamenti in blocco termico "poroton", solai interpiano in latero-cemento, al contrario il solaio di copertura è in legno del tipo ventilato a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio. Esternamente l'immobile è isolato con termo-cappotto e rasato e tinteggiato. Il tutto, di discreto aspetto architettonico, presenta comunque alcune anomalie dovute alla mancata manutenzione generale del fabbricato, infatti si possono notare "chiazze" da infiltrazione e/o passaggio di acqua in facciata dovute alla mancata pulizia degli scarichi dei terrazzi a tasca in copertura e dai discendenti delle acque piovane.



Dall'analisi dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare si sono potuti accertare i seguenti vizi:

- Evidenti infiltrazioni nel locale cucina-pranzo-soggiorno, concentrate al livello del solaio e parete perimetrale, proveniente dal terrazzo a tasca posto al piano secondo (risulta intasata la piletta di scarico acque piovane);
- Infiltrazioni in corrispondenza della muratura perimetrale a livello del solaio nella zona cucina-pranzo-soggiorno (zone limitrofe alle porte-finestre) dovuta ad distacco dell'impermeabilizzazione del balcone al piano primo;
- Umidità diffusa in tutto l'alloggio dovute alle infiltrazioni sopra descritte;
- Il rivestimento in marmo delle scale esterne risulta sfaldato nella quasi sua interezza con alcune porzioni mancanti;
- Il pannello esterno del portone blindato risulta deteriorato dagli agenti atmosferici;
- Il terrazzo del piano secondo presenta allagamento in quanto lo scarico risulta intasato, con conseguente infiltrazione anche alla parete che divide il ripostiglio con il terrazzo.
- La zona esterna pavimentata, in corrispondenza della scala che porta all'accesso dell'abitazione, risulta avere subito un cedimento della soletta per una parte della sua estensione;

Per i ripristini dei vizi riscontrati si dovranno prevedere le seguenti lavorazioni:

- Verifica dello scarico del terrazzo a "tasca" posto al piano secondo, rimozione dell'attuale pavimentazione, posa di nuova impermeabilizzazione tipo "mapelastik", fornitura e posa di nuova pavimentazione e relativi battiscopa (superficie di intervento mq. 10 circa);
- Verifica dei risvolti di impermeabilizzazione del balcone lato ingresso del piano primo, intervento di riparazione e sigillatura, posa di battiscopa (area d' intervento ml. 9,00);



- Ripristino di intonaco interno deteriorato dalle infiltrazioni (superficie di intervento mq. 40 circa);
- Tinteggiatura di tutte le pareti interne;
- Nuovo rivestimento in marmo della scala esterna di accesso all'alloggio (superficie d'intervento mq. 9,00);
- Sostituzione pannello esterno porta blindata;
- Ripristino della soletta della zona pavimentata dello scoperto esterno prevedendo opere di demolizione della soletta, ammorsamento della nuova soletta alla struttura del fabbricato prevedendo anche fondazioni superficiali, nuova impermeabilizzazione, pavimentazione e relativi battiscopa (zona di intervento mq. 21).

Il costo delle opere di ripristino dei vizi sopra esposti è stimato in € 12.300,00.

L'abitazione ed autorimessa fanno parte di un Condominio costituito da N. 7 unità abitative con relative pertinenze e parti comuni, la quota millesimale di proprietà generale attribuita al sub. 24 (tabella 1) per le sole unità abitative (Piano terra e primo) è di 133,823 mentre la quota millesimale di proprietà generale attribuita al sub. 25 (tabella 2) per le sole unità a destinazione autorimesse (piano interrato) è di 161,548, così come riportato nelle tabelle millesimali a cui è stata data pubblicità nell'atto di compravendita a firma del Notaio del 25/02/2008 rep. 36646.

Nessuna limitazione appare evidente per quanto riguarda sia l'accessibilità all'area che all'immobile.

CAPITOLO N. 2: ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI



L'immobile oggetto di perizia sito in San Lorenzo in Campo Via A. Manzoni N. 45.

I confini sono: a Nord con la proprietà della particella 274, ad est con la proprietà della particella 237, a sud con la proprietà della particella 279 sub. 18 mentre ad ovest con Via Manzoni.

Dati Catastali:

CATASTO FABBRICATI - Comune di San Lorenzo in Campo

- Foglio 21 Particella 279 sub. 24 Cat. A/2 Cl. 2 Cons. Vani 4 mq. 89 Rendita 247,90 Via A. Manzoni N. 45 Piano T-1-2;
- Foglio 21 Particella 279 sub. 25 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. mq. 30 Rendita 40,44 Via A. Manzoni N. 55 Piano S1;

N.B. Le parti comuni sono identificate con il Foglio 21 Particella 279 sub. 9 (Bene Comune Non Censibile ai sub. dal 12 al 26 accesso carrabile e pedonale al piano interrato); sub. 10 (Bene Comune Non Censibile ai sub. dal 12 al 26 nicchia contatori Enel); sub. 11 (Bene Comune Non Censibile ai sub. dal 12 al 26 nicchia contatori acqua e metano);

Intestazione Catastale:

Proprietà per 1/1.

CAPITOLO N. 3: L'ATTO DI ACQUISTO E L'ESATTA PROPRIETA' COSI' COME RIPORTATO DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano edificati su area acquistata dalla Società _____ con sede in San Lorenzo in Campo in forza dell'Atto a firma del Notaio _____ Sede Fano (PU) del 06/03/2006 Repertorio n. 28339.



Pertanto la proprietà degli immobili oggetto di perizia risulta essere della società

 con sede in _____

**CAPITOLO N. 4: LO STATO DEL POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE
 DE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO**

In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che attualmente l'immobile
 risulta libero da persone, pertanto il possesso è in capo alla Soc.

**CAPITOLO N. 5: LA SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI MEDESIMI
 ALLA LUCE DI QUANTO RICHIESTO DALLA L. 28/02/1985 N. 47**

Inquadramento urbanistico:

L'area su cui sorge il complesso immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di
 San Lorenzo in Campo (PU) con il Foglio 21 con la particelle 279 e sono classificate nel
 PRG di detto Comune come Zona di espansione "C" Comparto S.L. L'area fa parte della
 lottizzazione residenziale di cui alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di San
 Lorenzo in Campo in forza dell'atto a firma del Notaio _____ di Pesaro in data
 11.06.2004 rep. 26715.

L'area allo stato attuale risulta essere completamente urbanizzata.

Concessioni e/o Autorizzazioni:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato sulla scorta del
 Permesso di Costruire N. 5244 del 30/05/2006 e successive varianti con PDC 5409



13-15-11-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;

- Trascrizione contro del 20/09/2022 RP 8818 RG 12882 Autorità emittente TRIBUNALE DI PESARO del 30/06/2022 rep. 21/2022, Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della

sui seguenti immobili: Comune di san Lorenzo in Campo F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25, F. 26 part. 426 sub. 11-13-15-16-17-18-19-20-12-21-22, F. 6 part. 133 sub. 4-5 (N.B. non è stato inserito il sub. 3 area esterna), F. 31 part. 627 sub. 2-3-4-5-6 (N.B. non è stato inserito il sub. 1 parti comuni), C.T. F. 31 part. 335 di mq. 28 e part. 625 di mq. 748;

ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione contro del 22/05/2006 RP 1402 RG 8028 Atto Notaio di Fano rep. 30031/7906 del 16/05/2006; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito € 850.000,00 garanzia 1.700.000,00, durata anni 2, su immobili distinti al C.T. di San Lorenzo in Campo con il F. 21 part. 241 di mq. 952, a favore di

: Risultano N. 3 annotamenti di restrizione;

- Iscrizione contro del 12/10/2012 RP 1836 RG 10563 Atto Giudiziario Tribunale di Pesaro rep. 876 del 25/09/2012; Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, capitale € 130.500,66 garanzia 200.000,00, su immobili distinti al C.F. di San Lorenzo in Campo con il F. 6 part. 133 sub. 3-4-5 e F. 21 part. 279 sub. 20-21-22-23-24-25.

CAPITOLO N. 8: LA STIMA COMMERCIALE DEI BENI



Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni di progetto acquisiti sia in formato cartaceo che elettronico, la cui conformità è stata verificata in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione dell'immobile, la presenza o meno dei servizi essenziali, le caratteristiche funzionali, la tipologia edilizia, il grado di finitura dell'intero stabile nonché lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Eseguita una specifica indagine di mercato e verificate le quotazioni immobiliari offerte dall'Agenzia delle Entrate, si è constatato che il prezzo di mercato di immobile dotato di medesime caratteristiche e destinazione è attestato mediamente in € 1.150,00 al metro quadrato di superficie lorda, pertanto si può esprimere il seguente Valore complessivo.

CALCOLO SUPERFICI e VALUTAZIONE COMMERCIALE:

San Lorenzo in Campo Via Manzoni		Foglio 21	Particella 279	Sub. 24 Abitaz.	Sub. 25 autorim.
Destinazione	sup. mq.	coefficiente	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore Totale
P.1 Abitazione	59,65	1,00	59,65	€ 1.150,00	€ 68.597,50
P.1 Balcone	13	0,33	4,29	€ 1.150,00	€ 4.933,50
P.1 Scale di accesso	6,67	0,25	1,67	€ 1.150,00	€ 1.917,63
P.2 Soffitta e rip.	48,54	0,50	24,27	€ 1.150,00	€ 27.910,50
P.2 Terrazza	10,92	0,33	3,60	€ 1.150,00	€ 4.144,14
P.Terra Corte esclusiva	12	0,10	1,20	€ 1.150,00	€ 1.380,00
				SOMMANO	€108.883,27
P.S1 Autorimessa	29,26	0,50	14,63	€ 1.150,00	€ 16.824,50
SOMMANO TOTALE					€125.707,77



Valore Commerciale per arrotondamento € 126.000,00

Spese di ripristino vizi: € 12.800,00

Euro 126.000,00 - 12.800,00 = Euro 113.200,00

Per arrotondamento € 113.000,00



Valore di Vendita Giudiziaria:

- Si ritiene di applicare una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Euro 113.000,00 x 10% = riduzione € 11.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 113.000,00 - 11.300,00 = Euro 101.700,00

Per arrotondamento a € 102.000,00

rim.
7,50
3,50
7,63
10,50
14,14
30,00
83,27
24,50
07,77

