



TRIBUNALE DI PESARO

Relazione di perizia tecnica di ufficio

Esecuzione immobiliare n. 25/2021

GUBER BANCA SPA
contro

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Immobili ubicati nel Comune di Pegola (PU)

via Piave 32

Via Piave 34

Via Piave 36

Via Piave 38

Via Tarpea s.n.c.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Pini Lorenzo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Zandri



TRIBUNALE DI PESARO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 25/2021

PARTE ATTRICE:

GUBER BANCA SPA

PARTE CONVENUTA:

INTRODUZIONE

La sottoscritta Dott. Arch. Stefania Zandri iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 709 con studio in Pesaro in via Buccari 52, il giorno 21 aprile 2021 è stata nominata C.T.U. dal Tribunale di Pesaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini Lorenzo.

Accettato l'incarico con verbale del 24 Aprile 2021 si è adoperata in forma preliminare alla verifica e consultazione degli atti depositati all'interno del fascicolo in particolare ha proceduto alla

- a) verifica del deposito dei certificati in Conservatoria, da parte del creditore, sulle iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato in alternativa deposito di certificazione notarile sostitutiva; verifica delle temporalità antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
- b) consultazione delle certificazioni storiche, risalenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del bene oggetto di procedura;
- c) verifica dello Stato civile dell'esecutato, mediante Certificato.
- d) dove previsto estratto atto matrimoniale c/o Comune dove è avvenuta la celebrazione.

Ho provveduto alla raccolta di dati e informazioni per poi analizzarli e rispondere ai seguenti quesiti:

1. esatta identificazione del bene
2. sommaria descrizione del bene
3. verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato
4. legittimità urbanistica, licenza/concessione edilizia e successivi provvedimenti autorizzativi a legittimare lo stato in cui si trova il bene oggetto di procedura
5. eventuali Certificati Urbanisti dove risultassero terreni
6. corretta corrispondenza fra bene in cui si trova, legittimità urbanistica e identificazione catastale
7. verifica di comproprietari sul bene pignorato
8. ricostruzione analitica ventennale sulla provenienza del bene pignorato
9. determinazione ai sensi dell'art.569 c.p.c del valore del bene pignorato
10. scomposizione del valore per singoli lotti omogenei, qualora sia possibile venderli separatamente
11. accertamento, al momento del sopralluogo, dello stato di possesso del bene pignorato, se occupato da terzi e a quale titolo
12. accertamento se bene è assoggettato ad esproprio per pubblica utilità
13. planimetrie dell'immobile e documentazione fotografica esplicativa dello stato attuale in cui si trova l'immobile
14. eventuale descrizione del criterio di suddivisione in lotti
15. versione perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante della privacy per la protezione dei dati personali
16. check list.



Al fine di meglio ottemperare al mandato conferitomi, mi sono più volte recata presso i diversi uffici di competenza, per i relativi accertamenti, catastali e urbanistici, dove è stato possibile acquisire le informazioni e la documentazione inerente all'immobile.

In data 27 Maggio 2021 alle ore 17.00 è stato effettuato sugli immobili il sopralluogo alla presenza dell'Avvocato Claudio Angelini, delegato Custode dal Giudice incarico all'Esecuzione, prendendo visione della consistenza degli immobili e del loro stato conservazione. Sono state eseguite le rilevazioni metriche mediante strumentazione laser, fettucce metriche e metri rigidi, oltre a un attento rilievo fotografico con fotocamera digitale integrata al telefono cellulare. In fase di analisi e di studio i dati raccolti sono stati integrati e rapportati sul luogo tenendo conto del contesto urbanistico e territoriale sul quale insistono gli immobili. Ho effettuato le necessarie analisi dirette sul mercato locale, con lo scopo di acquisire tutti quegli elementi comparativi necessari alla valutazione economica richiestami.

Parte del materiale d'analisi e di studio acquisito, per facilità di consultazione, è stato allegato in calce alla presente relazione; tutta la restante documentazione è a disposizione degli Uffici Giudiziari ed esibita ogni qualvolta richiesta.

VERIFICHE a) b)

-Verifica del deposito dei certificati in Conservatoria, da parte del creditore, sulle iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure deposito di certificazione notarile sostitutiva; verifica delle temporalità antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.
-Consultazione delle certificazioni storiche, risalenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

Il creditore ha provveduto al deposito Certificazione Notarile ipo-catastale di cui al comma 2 dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge 302/98 a firma del Notaio Andrea Galleri con sede a Villa Carcina, in via A. Bernocchi 46 (BS).

Il certificato ricostruisce l'origine dell'atto di proprietà nel ventennio precedente al pignoramento trascritto in data 15 Febbraio 2021 al n. 2167/1472 fino alla piena proprietà in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ indivisa avvenuta a seguito di successioni per morte dei genitori nelle date 13/01/1992 e 03/06/2008.

Si rimanda alla risposta al quesito P.TO 8 per la ricostruzione ventennale attraverso fonti storiche catastali.



VERIFICA c) d)

Stato civile dell'esecutato, estratto atto matrimoniale.

Verificato che all'interno del fascicolo non è presente lo stato civile dell'esecutata mi sono recata c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Pergola dove è stato possibile ritirare il *Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia*; l'esecutata risulta essere residente in via Gaio Petronio Arbitrio n. 12, Interno 2 Comune di Bellaria-Igea Marina (RN); nel medesimo Stato Famiglia coniuge e figlie.

L'esecutata ha contratto matrimonio con _____ ne
di Pergola in regime di separazione dei beni.

[allegato 1- Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia, estratto di matrimonio]

RISPOSTA AL QUESITO 1

esatta identificazione del bene

Gli immobili sono individuati al Catasto Urbano del Comune di Pergola, così come riportato

Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Via Piave 36 (p.T)	Fabbricati	113	481	1	C/1	3	mq. 41	mq.28	Euro 260,29
Via Piave 38 (p. S1-T-1-2)	Fabbricati	113	481	2	A/4	2	vani 4,5	mq. 86	Euro 116,20
Via Piave 34 (p.T)	Fabbricati	113	482 graffiato con 483	3 5	C/1	3	mq. 62	mq. 64	Euro 576,37
Via Piave 32 (p.1)	Fabbricati	113	482 graffiato con 492	4 12	A/4	2	vani 3,5	mq. 98	Euro 90,38
Via Piave 32 (p.1-2)	Fabbricati	113	482 graffiato con 492	5 13	A/4	2	vani 3,5	mq. 81	Euro 90,38
Via Tarpea snc (p.S1)	Fabbricati	113	482	6	C/2	1	mq. 21	mq. 32	Euro 27,11

[allegato 2 - estratto di mappa-planimetrie catastali]

RISPOSTA AL QUESITO 2

sommara descrizione del bene

CARATTERISTICHE ESTERNE

Le caratteristiche esterne si riferiscono a tutti gli elementi distintivi dell'ambiente che fanno da contorno all'immobile, i requisiti oggetto di valutazione sono a titolo esemplificativo:

- ✓ La salubrità dell'aria;
- ✓ Il livello di traffico;
- ✓ Il livello di rumorosità;
- ✓ La presenza o meno di infrastrutture, quali vie di comunicazione, collegamenti e servizi disponibili sul territorio limitrofo all'immobile.

Gli immobili si trovano all'interno del piccolo Borgo storico di Pergola di 6000 abitanti in Provincia di Pesaro e Urbino; di trova in posizione equidistante di circa 44 Km da quest'ultime città ed è considerato fra i Borghi più belli d'Italia dall'omonima Associazione. Si trovano in prossimità di Piazza Garibaldi nella parte più a Nord del centro storico ben collocata rispetto ai servizi, nelle vicinanze si trovano infatti il Municipio, gli uffici postali, biblioteca oltre a farmacie, ambulatori medici e negozi di

prima necessità. Gli immobili sono porzione di un aggregato disposti su un croci via fra via Piave, dove avvengono gli ingressi principali, e via Tarpea un piccolissimo vicolo secondario sul retro del complesso; dislocati su più livelli, le sei unità immobiliari si costituiscono rispettivamente di n. 3 appartamenti, n.2 negozi e una cantina con grotte ipogee. Esternamente gli immobili si presentano in buono stato di conservazione grazie ad interventi manutentivi recenti.

CARATTERISTICHE INTERNE IMMOBILE

Le caratteristiche interne si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile, che una volta valutate, vanno a costituire dei fattori detti "punti di merito" che essendo nello specifico riferite al fabbricato urbano destinato ad albergo-ristorante, vanno a definire con maggiore dettaglio l'immobile oggetto dell'attività peritale.

Gli edifici si presentano già da un primo esame facilmente scomponibili in singoli lotti autonomi e pertanto la presente Relazione li tratterà da questo momento in avanti singolarmente.

LOTTO 1_NEGOZIO piano terra via Piave 36

Foglio 113 Part.481 Sub.1

L'immobile identificato all'interno del LOTTO 1 si trova nel crocevia fra via Piave 36 e via Tarpea è costituito da un unico vano destinato a NEGOZIO attualmente utilizzato (dal locatario) come deposito per l'esercizio alimentare al civico 34 di via Piave. Si trova ad una quota interna di circa cm 40 inferiore rispetto al piano strada accessibile mediante una vetrina su via Piave 36; è collegato tramite gradini e una porta al negozio "Alimentari" affianco (civ.34). La spessa muratura di cm 60 circa piena risulta ben conservata, così come il solaio (soffitto) presumibilmente in laterocemento.

Il locale in buono stato di conservazione, pavimentato e tinteggiato, ha una superficie lorda di mq. 41 circa, netta di mq. 27 circa causa l'elevato spessore delle murature. Il Negozio è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento, mediante reti pubbliche.

LOTTO 2_ABITAZIONE_piano primo, secondo e sotto-strada via Piave 38

Foglio 113 Part.481 Sub.2

L'immobile identificato con LOTTO 2 è destinato ad ABITAZIONE con ingresso su via Piave 38. Un vano scala conduce dal piano terra al piano primo dove di trova l'abitazione dislocata su due livelli: al piano primo si trova un unico ambiente destinato ad ang. cottura pranzo/soggiorno, un bagno ed un piccolo terrazzo, al piano secondo due camere da letto. L'appartamento ha il collegamento verticale in laterocemento con rivestimento in pietra locale nella prime rampe e in legno nelle scale che collegano il piano primo con il secondo. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti.



Gli infissi sono in legno con doppio vetro termico, e i sistemi d'oscuramento con persiane in pvc le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti si presentano in un buono stato, risultano ben conservati, sono tutti pavimentati e tinteggiati e ben rifiniti in quanto oggetto di recente ristrutturazione da parte della comproprietaria (sorella dell'esecutata). L'abitazione risulta avere una superficie lorda di mq. 82 al netto delle murature (di spessore di cm 60 circa) di mq. 57. A servizio dell'abitazione è annessa una cantina con Centrale Termica con ingresso su via via Tarpea. Il vano non ha finiture, non è intonacato e non risultano esserci pavimentazioni; ha una superficie lorda di mq. 27 circa, al netto delle murature risultano essere mq. 21. L'immobile è attualmente abitato, da persona locataria (vedi QUESITO 11) ed è fornito di impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento, attraverso reti pubbliche.

LOTTO 3_NEGOZIO piano terra via Piave 34

Foglio 113 Part.482 Sub.3 graffato con Part. 483 Sub.5

L'immobile identificato all'interno del LOTTO 3 è destinato a NEGOZIO ed ha accesso su via Piave 34. Costituito da un vano negozio attualmente destinato ad esercizio commercio Alimentari (su contratto locatario vedi QUESITO 11) include un deposito disposto ad una quota leggermente inferiore, un ripostiglio con WC, sul lato sinistra per chi entra un piccolo balcone; un porta lo mette in comunicazione con il negozio affianco (LOTTO 1 attualmente utilizzato come deposito dello stesso esercizio commerciale alimentari). I vani sono pavimentati con piastrelle di piccolo formato e si trovano in buono stato di conservazione; è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento, mediante reti pubbliche.

LOTTO 4_ABITAZIONE piano primo via Piave 32

Foglio 113 Part.482 Sub.4 graffato con Part. 492 Sub.12

L'immobile identificato con LOTTO 4 è destinato ad ABITAZIONE con ingresso su via Piave 32 in comune con LOTTO 5. La scala che dal piano terra (piano strada) conduce all'abitazione al piano primo è rivestita in marmo locale e si trova in buono stato di conservazione. L'appartamento è costituito da un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura e camino a legna; un corridoio consente gli ingressi ad un bagno e a due camere da letto. Oggetto di recente ristrutturazione da parte della comproprietaria (sorella dell'esecutata) ha solai in legno a vista, pavimenti in marmettoni di graniglia originali, rivestimenti di ceramica nel bagno ed in cucina. Con le medesime caratteristiche costruttive di cui trattato sopra dove le murature assumono ruolo strutturale per l'edificio e dove ricoprono spessori variabili che si aggirano da cm50/70



l'immobile risulta avere una superficie lorda di circa mq. 80 e netta di mq. 65. L'immobile abitato da persona con contratto locatario (vedi RISPOSTA QUESITO 11) è fornito di impianto elettrico, idrico sanitario e riscaldamento, attraverso forniture di reti pubbliche.

LOTTO 5_ABITAZIONE piano secondo o sottotetto via Piave 32

Foglio 113 Part.482 Sub.5 graffato con Part. 492 Sub.13

L'immobile identificato con LOTTO 5 è destinato ad ABITAZIONE con ingresso al piano strada in comune con LOTTO 4 su via Piave 32. La scala che dal piano terra (piano strada) conduce all'abitazione al piano primo divenire poi esclusiva dell'appartamento del piano secondo(sottotetto); rivestita in pietra locale si trova in buono stato di conservazione. L'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione con impianti vecchi ed obsoleti non rispondenti alle attuali normative in vigore, gli infissi sono in legno risalenti al secolo scorso con vetro semplice, pavimenti in marmittoni di graniglia originali. I solai di piano e di copertura sono in legno con elementi portanti e arcarecci sui quali appoggiano le tavelle in laterizio. I vani si presentano con finiture fatiscenti dovute a vetustà; si evidenziano riprese di intonaci dovuti a interventi manutentivi. L'immobile è costituito da un vano pranzo collegato a piccolo cucinotto, un bagno, una camera con accesso diretto mediante pochi gratini su una terrazza esclusiva quale lastrico solare di mq. 25 (solaio piano di copertura del vano camera dell'appartamento sottostante) in cattivo stato di conservazione aggravato da diverse infiltrazioni d'acqua.

Con le medesime caratteristiche costruttive di cui trattato sopra dove le murature assumono ruolo strutturale per l'edificio e dove ricoprono spessori variabili che si aggirano da cm50/70 l'immobile risulta avere una superficie lorda di circa mq. 70 e netta di mq. 57. L'immobile risulta chiuso e non utilizzato.



LOTTO 6_CANTINA piano sotto-strada via Tarpea snc

Foglio 113 Part.482 Sub.

Le cantine hanno accesso dal piccolo vicolo Tarpea sul retro di via Piave, presentano con struttura muraria a vista mista in laterizio e conci di pietra e una coperta in voltine di laterizio. La cantina si trovano allo stato grezzo, non presenta pavimentazione ma uno strato di terreno battuto. Una scala di collegamento in pietra stretta da due grosse murature mette in comunicazione la cantina al NEGOZIO soprastante (LOTTO 3); attualmente la porta di accesso risulta chiusa. Dalla cantina in maniera naturale e scoscesa si accede tramite un corridoio a tre grotte ipogee (sotto il piano stradale di via Piave) sono realizzate in murature in mattone laterizio pieno e da volte a botte anch'esse in laterizio. Sono presenti tubazioni appoggiate sul piano di calpestio, apparentemente non in funzione.

Tutte le costruzioni sono parte di un aggregato storico riconducibili ad un'edificazione sul finire '800 inizio '900, la vendita non è assoggettata ai regimi IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N.3/4

verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato

legittimità urbanistica; provvedimenti autorizzativi sul bene pignorato

Gli immobili ricado all'interno del PRG del Comune di Pegola in zona A "aree di interesse storico-artistico" e sono parte di un aggregato su strada risalente certamente alla fine 1800 primi 1900. Lo storico delle planimetrie catastali riportano data di presentazione nel 1939 allora identificate su strada denominata via Castelfidardo.

Urbanisticamente per il periodo storico in cui sono sorti gli edifici e dunque una mancanza di normativa sull'edilizia privata non è stato possibile rintracciare licenze edificatorie originali; sono presenti invece i seguenti titoli abilitativi per lavori eseguiti a partire dal 1975:

- Permesso di Costruire del 09.10.1975 prot. 9023 a nome dell'allora ditta proprietaria per tinteggiatura esterna (richiesto in conformità al piano del colore del Centro Storico); via Piave 35.
- Permesso di Costruire 274 del 16.10.1980 prot. 6749 a nome dell'allora ditta proprietaria per rifacimento di solaio interno, sostituzione travi in copertura e ampliamento del portoncino ingresso via Piave 34 (attualmente civico n. 38); L'Amministrazione autorizza i lavori di consolidamento e sospende



e non concede l'ampliamento del portoncino d'ingresso in attesa delle osservazioni al PP del Centro Storico.

- Permesso di Costruire n. 216 del 31.08.1982 prot. 7171 a nome dell'allora ditta proprietaria _____, per modifiche prospettiche per ampliamenti di due porte su via Piave 38 e 34 e una via Tarpea sul retro, oltre all'istallazione di tenda parasole su porta ingresso negozio. L'Amministrazione autorizza la sola istallazione della tenda parasole ad argano al civico 34 di via Piave, respinge la richiesta di apertura delle due porte poiché in allora zona C1 ed in contrasto con l'Art. 14 delle NTA dell'allora PRG.
- Autorizzazione del 31.08.1988 pratica n. 332 prot. 8245 per installazione di nuovo impianto di riscaldamento a gas metano e termosifoni, in via Piave 34, PIANO PRIMO a nome dell'allora ditta proprietaria _____.
- Autorizzazione del 31.08.1988 pratica n. 393 prot. 9035 per installazione di nuovo impianto di riscaldamento a gas metano e termosifoni, in via Piave 34, PIANO SECONDO a nome dell'allora ditta proprietaria _____.
- Permesso di Costruire n. 204 del 10.10.2007, pratica n. 237/2007 per lavori di straordinaria manutenzione agli immobili foglio 113 mapp. 482 attuali foglio 113 map. 482 sub.3-4-5-6, a nome di _____. Variante alla pratica di cui sopra con Permesso di Costruire n. 105 del 02.07.2008 pratica n. 144/2008
- Permesso di Costruire n. 88 del 04.06.2008, pratica n. 131/2008 per tinteggiatura delle facciate agli immobili attuali via Piave 36 e 38 identificati al foglio 113 Mapp. 481 sub. 1 e 2.

RISPOSTA AL QUESITO 5

eventuali Certificati Urbanistici dei terreni

L'esecuzione non interessa terreni e pertanto non necessita del ritiro del *Certificato di destinazione urbanistica*.

RISPOSTA AL QUESITO 6

corretta corrispondenza fra bene in cui si trova, legittimità urbanistica e identificazione catastale

Alla luce del materiale potuto consultare ed esaminato dagli archivi Comunali, dalle ricerche storiche effettuate c/o Agenzia del territorio, non si riscontrano incongruenze sulla legittimità dello stato dei luoghi.



RISPOSTA AL QUESITO 7

verifica di comproprietari sul bene pignorato

Gli immobili di cui sopra risultano essere tutti cointestati in forma indivisa a
per la quota di 500/1000
per la quota di 500/1000

ma allo stato in cui si trovano risultano essere facilmente suddivisibili e valutabili singolarmente; e per tale ragione si adotterà la suddivisione in n. 6 LOTTI:

	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
LOTTO 1	Via Piave 36 (p.T)	Fabbricati	113	481	1	C/1	mq. 41	mq.28	Euro 260,29
LOTTO 2	Via Piave 38 (p. S1-T-1-2)	Fabbricati	113	481	2	A/4	vani 4,5	mq. 86	Euro 116,20
LOTTO 3	Via Piave 34 (p.T)	Fabbricati	113	482 483	3 5	C/1	mq. 62	mq. 64	Euro 576,37
LOTTO 4	Via Piave 32 (p.1)	Fabbricati	113	482 492	4 12	A/4	vani 3,5	mq. 98	Euro 90,38
LOTTO 5	Via Piave 32 (p.1-2)	Fabbricati	113	482 492	5 13	A/4	vani 3,5	mq. 81	Euro 90,38
LOTTO 6	Via Tarpea snc (p.S1)	Fabbricati	113	482	6	C/2	mq. 21	mq. 32	Euro 27,11

RISPOSTA AL QUESITO 8

ricostruzione analitica ventennale sulla provenienza del bene pignorato

Si provvede qui di seguito alla ricostruzione storica catastale mediante visure c/o ufficio del Territorio provinciale

Dal 1987 impianto meccanografico fino al 12/01/1992

LOTTO 1		1/2
Foglio 113 Particella 481 Sub.1		1/2

LOTTO 2		1/2
Foglio 113 Particella 481 Sub.2		1/2

LOTTO 3		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 483 Sub.5		1/2

LOTTO 4		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.4, graffato con Particella 492 Sub.12		1/2

LOTTO 5		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 492 Sub.13		1/2

LOTTO 6		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.6		1/2



Dal 13/01/1992 fino al 02/06/2008 (da successione per causa morte)

LOTTO 1		1/6
Foglio 113 Particella 481 Sub.1		1/6
		4/6

LOTTO 2		1/6
Foglio 113 Particella 481 Sub.2		1/6
		4/6

LOTTO 3		1/6
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 483 Sub.5		1/6
		4/6

LOTTO 4		1/6
Foglio 113 Particella 482 Sub.4, graffato con Particella 492 Sub.12		1/6
		4/6

LOTTO 5		1/6
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 492 Sub.13		1/6
		4/6

LOTTO 6		1/6
Foglio 113 Particella 482 Sub.6		1/6
		4/6

Dal 03/06/2008 ad oggi (da successione per causa morte Blasi Ada)

LOTTO 1		1/2
Foglio 113 Particella 481 Sub.1		1/2

LOTTO 2		1/2
Foglio 113 Particella 481 Sub.2		1/2

LOTTO 3		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 483 Sub.5		1/2

LOTTO 4		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.4, graffato con Particella 492 Sub.12		1/2

LOTTO 5		1/2
Foglio 113 Particella 482 Sub.3, graffato con Particella 492 Sub.13		1/2



LOTTO 6
Foglio 113 Particella 482 Sub.6

1/2
1/2

[allegato 3/3' visure storiche catastali ispezioni ipotecarie]

RISPOSTA AL QUESITO N.9/10

determinazione ai sensi dell'art.569 c.p.c del valore del bene pignorato

scomposizione del valore per singoli lotti omogenei, qualora sia possibile venderli separatamente

Come già sopra riportato, tenuto conto dell'indipendenza dei singoli immobili, valutata la normativa urbanistica ed igienico sanitaria con l'intento di facilitare la vendita su suddividono gli immobili in singoli lotti, totale LOTTI 6.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, nel caso specifico si è ritenuto di applicare: **Metodo del valore di mercato o diretto.**

Il Metodo del valore di mercato o diretto consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. La scelta degli immobili da comparare si è basata sull'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una posizione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni.

Metodo del valore di mercato o diretto

Sono stati reperiti immobili simili e recentemente oggetto di trasferimento di diritti (vendite all'asta e/o compravendite) con caratteristiche simili all'unità abitativa oggetto della presente stima.

Ulteriore metodo di raffronto si è acquisito mediante un'indagine di mercato eseguita in base a colloqui avvenuti con agenzie immobiliari della zona, a seguito di annunci di vendita di complessi immobiliari simili.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è stato possibile creare una scala di valori che attraverso la "comparazione" ha consentito di collocare l'oggetto della stima al suo posto attraverso un processo euristico.



Per la determinazione delle consistenze si sono utilizzati i seguenti criteri:

Per le misurazioni: *Superficie Esterna Lorda (SEL) –Codice delle Valutazioni Immobiliari;*

Per il calcolo del coefficiente: *UNI 10750 del 2005*

Tabella delle superfici effettive e dei coefficienti dei valori commerciali:

	PIANO	vani	consistenza	coefficiente commerciale	sup.commercial e parziale	sup.commerciale totale	
LOTTO 1	NEGOZIO foglio 113, Part. 481 Sub1						
	PIANO TERRA		mq 42,00	1,00	= 42,00	mq 42,00	
LOTTO 2	APPARTAMENTO foglio 113, Part. 481 Sub2						
	PIANO TERRA		ingresso scale				
	PIANO PRIMO	sogg.pranzo/ang.c ott.		mq 41,00	1,00	= 41,00	mq 89,66
		bagno terrazzo		mq 1,75	0,15	= 0,26	
	PIANO SECONDO	c.letto		mq 38,00	1,00	= 38,00	
PIANO SOTTOSTRADA	cantina		mq 26,00	0,40	= 10,40		
LOTTO 3	NEGOZIO foglio 113, Part. 482 Sub3 e graffiato con Part. 483 Sub.5						
	PIANO TERRA	negozio, ripostiglio, wc		mq 54,00	1,00	= 54,00	mq 71,43
		deposito		mq 17,00	1,00	= 17,00	
		terrazzo		mq 2,84	0,15	= 0,43	
LOTTO 4	APPARTAMENTO foglio 113, Part. 482 Sub 4 e graffiato con Part. 492 Sub. 12						
	PIANO TERRA		ingresso scale				
	PIANO PRIMO	sogg.pranzo/ang.c ott.		mq 79,00	1,00	= 79,00	mq 79,00
		disimp/corridoio c.letto					
LOTTO 5	APPARTAMENTO foglio 113, Part. 482 Sub5 e graffiato con Part. 492 Sub.13						
	PIANO TERRA		ingresso scale				
	PIANO SECONDO	pranzo cucinotto disimp/corridoio		mq 68,00	1,00	= 68,00	mq 71,75
		bagno c.letto					
		terrazzo		mq 25,00	0,15	= 3,75	
LOTTO 6	CANTINA/GROTTE foglio 113, Part. 482 Sub 6						
	PIANO SOTTOSTRADA	cantina		mq 21,00	0,40	= 8,40	mq 15,60
		grotte		mq 24,00	0,30	= 7,20	
TOTALE SUP.COMM. LOTTI						mq 369,44	

Nel formulare il corretto valore dell'immobile si è tenuto conto della posizione centrale della facilità di accedere ai servizi, delle caratteristiche tipologiche, dell'inserimento nel



contesto territoriale ed urbanistico dei fabbricati e dell'appetibilità dell'attuale periodo di vendita; il valore di mercato commerciale di immobili simili in zona, con il medesimo stato di conservazione e manutenzione, risulta oscillare

per **RESIDENZIALE** fra i € 700,00 ai € 1100,00 al mq.

per **COMMERCIALE** fra 800,00 ai 1200,00 al mq.

Determinazione del valore di mercato lordo dell'intero

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica, in base al prezzo medio.

Tenuto conto della specificità dei singoli immobili si ritiene opportuno assegnare la seguente valutazione:

LOTTO	DDESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE € /MQ COMMERCIALE	VALORE TOTALE €
LOTTO 1	NEGOZIO (di cui al q.to 2)	Mq. 42.00 comm.	€ 1.000, 00	€ 42.000,00
			A DETRARRE	€ 39.900,00
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 39.900,00
LOTTO 2	ABITAZIONE (di cui al q.to 2)	Mq. 89.66 comm.	€ 950, 00	€ 85.179,38
			A DETRARRE	€ 80.920,41
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 80.900,00
LOTTO 3	NEGOZIO (di cui al q.to 2)	Mq. 71.43 comm.	€ 1.050, 00	€ 74.997,30
			A DETRARRE	€ 71.247,44
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 71.200,00
LOTTO 4	ABITAZIONE (di cui al q.to 2)	Mq. 79.00 comm.	€ 900, 00	€ 71.100,00
			A DETRARRE	€ 67.545,00
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 67.500,00
LOTTO 5	ABITAZIONE (di cui al q.to 2)	Mq. 71.75 comm.	€ 750, 00	€ 53.812,50
			A DETRARRE	€ 51.121,88
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 51.100,00
LOTTO 6	CANTINA/GROTTE (di cui al q.to 2)	Mq. 15.90 comm.	€ 450, 00*	€ 7.020,00
			A DETRARRE	€ 6.669,00
			Riduzione del valore per 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria In arrotondamento	€ 6.600,00
TOTALE in arrotondamento				€ 317.200,00

* Considerata la destinazione d'uso di cantina/grotta, la particolarità dell'opera e delle sue le caratteristiche strutturali e architettoniche oltre alle condizioni manutentive si è ritenuto opportuno assegnare all'immobile il valore di € 450,00/mq comm. corrispondente a €900,00/mq * ½.

Si propone per le due comproprietà in forma pressoché equipollente, la seguente suddivisione:

LOTTO 1 , LOTTO 3, LOTTO 5	€ 162.200,00
LOTTO 2, LOTTO 4, LOTTO 6	€ 155.000,00



Conclusione valutativa

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso la determinazione dei valori di mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e dalle incongruenze sorte in fase di analisi, fattori intrinseci ed estrinseci che la compongono, la sottoscritta ritiene che gli immobili oggi possano avere un valore pari a

VALORE FINALE TOTALE	€ 317.200,00
di cui	
LOTTO 1 _Negozio	€ 39.900,00
LOTTO 2 _Appartamento	€ 80.900,00
LOTTO 3 _Negozio	€ 71.200,00
LOTTO 4 _ Appartamento	€ 67.500,00
LOTTO 5 _ Appartamento	€ 51.100,00
LOTTO 6 _Cantina	€ 6.600,00

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Stato di possesso del bene, occupazione terzi.

LOTTO 1_il Negozio identificato al Foglio 113 mapp. 481 Sub.1 e LOTTO 3 e il Negozio identificato al Foglio 113 mapp. 482 Sub. 3 occupati da unico esercizio di generi alimentari con regolare contratto d'affitto stipulato in data 01.01.2021 registrato in data 20.03.2021 al n.000732 serie 3T scadenza 31.12.2026; rinnovabile automaticamente per altri sei anni salvo disdetta tramite raccomandata; spese di gestione utenze a carico del locatore.

[allegato 4/a – contratto locazione LOTTO1]

LOTTO 2_L'appartamento identificato con Foglio 113 mapp. 481 Sub.1 risulta occupato con regolare contratto d'affitto stipulato in data 01.04.2021 al 000810-serie 3T scadenza 31.03.2025 con rinnovato automatico per altri quattro anni qualora non venga comunicata disdetta sei mesi prima da parte del locatore al conduttore. Spese di gestione e utenze a carico del locatore.

[allegato 4/b – contratto locazione LOTTO2]

LOTTO 4_L'apaprntamento identificato al Foglio 113 mapp. 482 Sub.4 risulta occupato con regolare contratto d'affitto stipulato in data 29.06.2015 con durata dal 01.07.2015 al 30.06.2019; scaduto, è stato rinnovato dalle parti per tacito assenso.

[allegato 4/c – contratto locazione LOTTO4]



RISPOSTA AL QUESITO N.12

accertamento se bene è assoggettato ad esproprio per pubblica utilità

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

documentazione fotografica

Si allega RELAZIONE FOTOGRAFICA realizzata nel corso dei sopralluoghi.

[allegato 5 – relazione fotografica fotografica]

RISPOSTA AL QUESITO N.14

Scheda sintetico bene pignorato

Si allega SCHEDE SINTETICA RIASSUNTIVA del bene pignorato.

[allegato 6 – scheda sintetica riassuntiva]

RISPOSTA AL QUESITO N.15

versione della perizia con generalità del debitore e di ogni altro soggetto terzo, omesse

Si allega la versione della presente RELAZIONE DI STIMA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con dati oscurati.

[allegato 7 – relazione di stima con dati oscurati]
[allegato 8– documentazione fotografica con dati oscurati]

RISPOSTA AL QUESITO N.16

check list

Si allega check-list.

[allegato 9– scheda check-list]

Pesaro li 29 Settembre 2021
Dott. Arch. Stefania Zandri

Fanno parte integrante della presente *Relazione di Perizia di Stima* i seguenti allegati:

- allegato 1– Certificato contestuale di Residenza/ Stato civile, di stato di famiglia, estratto matrimonio
- allegato 2 – estratto di mappa catastale-planimetrie catastali
- allegato 3 – visure storiche catastali
- allegato 3'– ispezioni ipotecarie
- allegato 4 – contratti di locazione
- allegato 5 – relazione fotografica fotografica
- allegato 6 – scheda sintetica riassuntiva
- allegato 7 – relazione di stima con dati oscurati
- allegato 8 – relazione fotografica con dato oscurati
- allegato 9– scheda check-list

NB. Restano a disposizione degli Uffici Giudiziari tutti i documenti menzionati in Relazione, quali parte integrante, ed esibiti ogni qualvolta richiesti.

