

Geometra
DEL GRANDE MARCO

Strada in Sala n° 38 - 61122 Pesaro - tel. 348.0837063 - P.IVA n° 01451150419 – C.F. DLGMRC75L08G479N

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 178/2022

Relazione di Stima

RELATIVA AD APPARTAMENTO E SCOPERTO ESCLUSIVO, POSTI AL PIANO TERRA,
NONCHE' GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PARTI DI FABBRICATO
PLURIFAMILIARE, SITO IN SAN COSTANZO (PU), Str. DELLE CAMINATE n. 9.

Creditore		
Procedente:	\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$	\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
Debitore:	\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$	\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Pesaro, li 24.04.2023

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

RELAZIONE DI STIMA

1. Dati Esecuzione Immobiliare.

Oggetto: RELATIVA AD APPARTAMENTO E SCOPERTO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA, NONCHE' GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PARTI DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE.

Ubicazione: SAN COSTANZO (PU), Str. DELLE CAMINATE n. 9.

Dati catastali: FG. 17 di SAN COSTANZO, MAPP. 381, SUB. 2 e 9.

Creditore

Procedente: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Debitore: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

CTU: DEL GRANDE Geom. MARCO, N. 1495 PESARO-URBINO
Strada in Sala, 38, 61122 – PESARO (PU)

2. Quesito.

- A) Si richiede al CTU, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti od inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
1. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
 2. Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- B) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto d'acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- C) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

D) Il CTU, compiuto questo preliminare controllo provveda:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad Iva, ovvero nel caso di immobile abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione Iva per l'imponibilità Iva essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2bis. a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 delle L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità,

- ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell' Agenzia delle Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con

indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

E) Si dispone altresì che il CTU invii, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice civile, copia della stima e dei relativi allegati in via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari ed ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito a mezzo posta elettronica (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

17. Operazioni peritali.

- In data **24.01.2023** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco** accettava incarico a seguito di nomina del 23.01.2023 al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati;
- Lo stesso giorno, accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie e planimetriche dei beni oggetto di pignoramento;
- Il giorno **27.01.2023** si richiedeva accesso presso gli sportelli urbanistici del Comune di San Costanzo per verifica relativa alla documentazione progettuale e legittimante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Accesso ottenuto online l'**08.02.2023**;
- In data **28.02.2023**, a seguito di contatti con il Custode nominato, si procedeva al primo accesso all'immobile al fine di verificarne lo stato e gli occupanti, nonché per le misurazioni e le valutazioni di rito;
- In data **31.03.2023**, si richiedevano documenti all'ufficio Anagrafe del Comune di San Costanzo per la verifica dei residenti nell'unità e dello stato civile dell'esecutato, ottenuti il 21.04.2023;
- Infine, in data **22.04.2023**, si accedeva nuovamente online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare ulteriori visure ipotecarie.

18. Risposta ai quesiti.

A) Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma del c.p.c.

La parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa certificazione elenca atti derivativi registrati antecedenti di almeno un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (21.10.2022).

Le visure attuali effettuate ed allegate alla presente perizia confermano gli stessi dati indicati nella certificazione.

Relativamente lo stato civile \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, risulta \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, in regime \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$; \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$.

B) Verifica presenza, nella certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici:

Attuali: Urbano – Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 2 e 9
Storici: Terreni – Foglio 17 di San Costanzo, Mappali 381, 339, 375, 377 (derivate del 61)

C) Stato civile esecutato.

Tra gli allegati alla perizia è presente l'attuale stato civile \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, rilasciato dall'Anagrafe del Comune di San Costanzo, \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$.

D1) Esatta identificazione del bene.

Trattasi di appartamento e relativa autorimessa, parti di fabbricato plurifamiliare, sito in San Costanzo (PU), Str. Delle Caminate, 9, distinti al N.C.E.U. come segue:

- Appartamento e scoperto al Piano Terra
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 2;
- Autorimessa al Piano Primo Sottostrada
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 9;

Completano le unità tre **BCNC** (beni comuni non censibili) condivisi con altre proprietà, in particolare:

- RAMPA D'ACCESSO DAL PT AL PS1, PASSAGGIO CARRABILE AL PS1, SCOPERTO AL PT, VANO SCALA DAL PS1 AL P2,
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 13, Condiviso con tutti i subalterni.
- SCOPERTO AL PT (utilizzato a parcheggio comune asfaltato),
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 14, Condiviso con tutti i subalterni.
- SCOPERTO AL PT (porzione a verde comune),
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 15, Condiviso con tutti i subalterni.

L'appartamento si affaccia su due lati verso lo scoperto esclusivo (fronte e fianco sinistro), su un lato (retro) verso passaggio esclusivo scoperto e successivo vuoto su rampa comune, il quarto lato è in aderenza in parte al vano scala interno comune ed in parte ad altro appartamento al piano terra. Il fabbricato confina: ad Est con Strada Delle Caminate, dalla quale avviene l'accesso pedonale, a Nord e ad Ovest con distacchi e successivi fabbricati residenziali analoghi, a Sud con Via Santa Maria Goretti, dalla quale avviene l'accesso carrabile alle autorimesse.

Ai fini della valutazione non si ritiene necessaria la suddivisione in lotti.

D2) Sommatoria descrizione dei beni.

Le unità oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare, attualmente composto da sei appartamenti, disposti due per piano, su tre piani e sei autorimesse al piano interrato, localizzato nel Comune di San Costanzo, località "Croce di Cerasa", situata a circa 4 km dal centro storico di San Costanzo, con il quale è collegato tramite la principale S.P. n.16. Tale località, ubicata ad Ovest dell'abitato principale, non é fornita di tutti i servizi necessari alla residenza negozi, scuole, farmacie, banche, chiese ecc... È presente un asilo nido, per tutti gli altri servizi, si dovrà raggiungere San Costanzo (4km) o più compiutamente Fano (13km).

L'abitato si presenta come zona di espansione a bassa densità edilizia con prevalente presenza di costruzioni residenziali di due/tre piani, risalenti ai primi anni del 2000, insediate in zone ex-rurali pressoché pianeggianti, prossime al centro abitato.

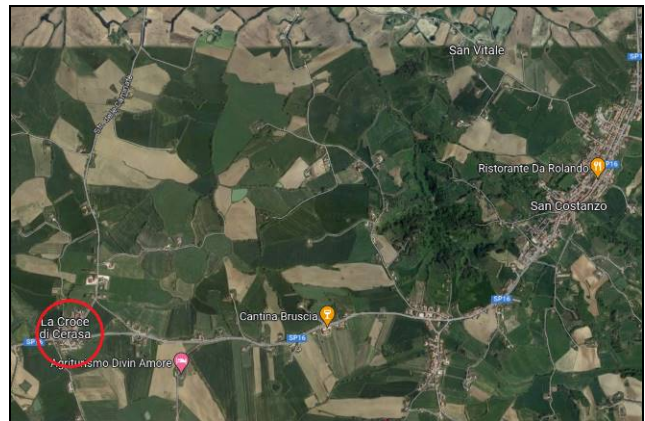
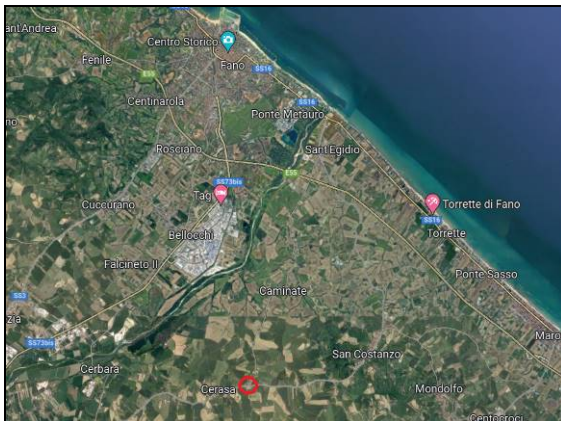
La palazzina condominiale ultimata nel 2007 dalla ditta \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, avente struttura portante in cemento armato, solai e copertura in latero-cemento e tamponature in muratura di laterizi forati, finiti con intonaco, è così suddivisa:

Piano Primo Sottostrada, composto da 6 autorimesse (di cui una oggetto di stima), spazi di manovra comuni, nonché vano scala condominiale d'accesso a tutte le unità;

Piano Terra, composto da 2 appartamenti con scoperto esclusivo (di cui uno oggetto di stima), ingresso pedonale e vano scala comune, nonché scoperti comuni sul fronte e sul fianco sinistro;

Piano Primo, composto da 2 appartamenti e vano scala comune;

Piano Secondo, anch'esso composto da 2 appartamenti e vano scala comune.



Immagini 01 e 02 – Localizzazione fabbricato.

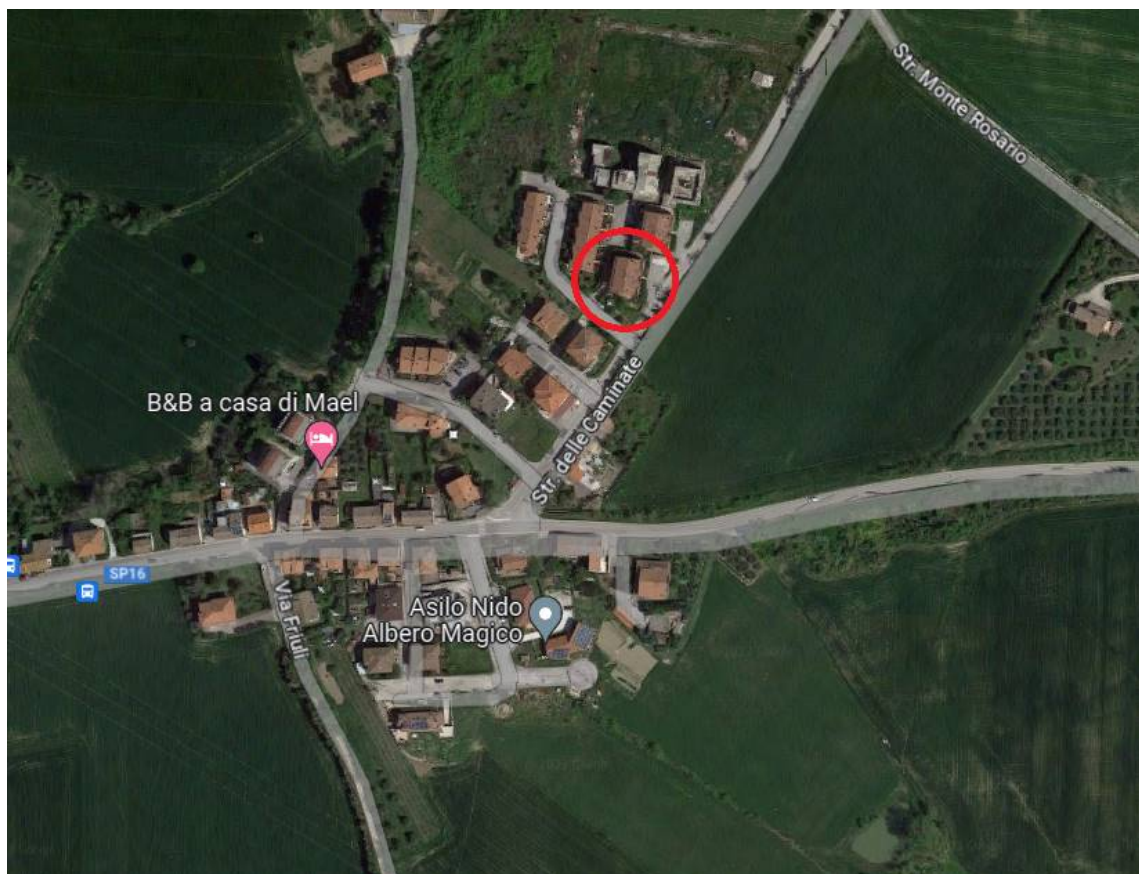


Immagine 03 – Località “Croce di Cerasa”



Immagine 04 –Vista del fronte da Str. Delle Caminate.

Pertanto, la palazzina è composta da 6 appartamenti, 6 autorimesse e le parti comuni per gli accessi alle varie unità.

Le parti esterne della palazzina risultano strutturalmente in buone condizioni, le finiture risultano localmente da mantenere.

L'appartamento (Sub. 2) risulta composto da:
al piano terra,

- un ampio ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- un disimpegno zona giorno-zona notte;
- due camere;
- un bagno;
- un wc/lavanderia;
- un ampio scoperto esclusivo, in parte pavimentato ed in parte a verde, con accesso diretto all'esterno su zona condominiale esterna;

L'autorimessa (Sub. 9) risulta composto da:
al piano interrato,

- un unico vano con accesso carrabile;

L'accesso all'appartamento avviene, tramite portoncino semi blindato, da pianerottolo del vano scala condominiale al piano terra; lo scoperto esclusivo, come già scritto, è accessibile anche dalle parti condominiali esterne.

L'accesso all'autorimessa avviene, tramite basculante metallica, dagli spazi di manovra carrabili condominiali al piano interrato: gli stessi spazi comuni carrabili conducono, successivamente, alla rampa e successiva Via Santa Maria Goretti.

Il vano scala condominiale collega tutti i piani dell'edificio.

Internamente, l'unità interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere modeste finiture.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimenti in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- pareti interne in laterizio, finite con intonaco tinteggiato;

- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno dotati di vetro camera;
- persiane in alluminio laccate di colore scuro;
- portoncino d'accesso semi blindato con finiture in legno.

Le pareti perimetrali esterne risultano essere a cassa vuota, con la presenza (riferisce \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$) di materiale isolante sintetico (polistirolo).

La finitura interna delle pareti perimetrali esterne è prevalentemente in carta da parati di recente applicazione.

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas metano;
- impianto di acqua calda sanitaria autonomo;
- impianto di riscaldamento autonomo, con corpi riscaldanti in acciaio, alimentato da caldaia murale (ubicata all'esterno sul fianco sinistro);
- impianto di allarme (non funzionante).

Tutte le finiture (eccezione per la carta da parati) e gli impianti risalgono all'edificazione: 2007.

Complessivamente l'unità, si presenta in sufficiente stato di conservazione ed adeguata agli attuali standard prestazionali.

Si segnalano in ogni caso le seguenti circostanze:

- 1) Si è riscontrata lieve presenza di muffa perimetralmente gli infissi; tale manifestazione, riferisce \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, si estende ogni anno in modo consistente in tutti i vani;
- 2) Si è riscontrata infiorescenza di muffa anche nel wc/lavanderia senza finestra;
- 3) Altro riscontro è il modesto degrado, localizzato, del cemento armato sottostante lo scoperto esclusivo (balcone) sul retro dell'appartamento;
- 4) Si sono rilevate, infine, le cattive condizioni della finitura del solaio di copertura dell'autorimessa, conseguenza di consistente infiltrazione di acqua meteorica, proveniente dallo scoperto esclusivo dell'unità abitativa soprastante. Per tale circostanza, non è stata ancora attivata alcuna controversia al fine di una pronta risoluzione;

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$ riferisce inoltre che:

- 5) Lo scarico delle acque reflue condominiali, viene immesso, prima di uscire dal lotto, in due fosse imhoff presenti al piano terreno (una per lato del fabbricato); l'appartamento oggetto di esecuzione, pur essendo sul lato sinistro ha competenza su entrambe, in quanto il bagno lavanderia è collegato alla fossa del lato destro del condominio. Partecipa per tanto ad entrambe le annuali manutenzioni degli scarichi;
- 6) Sono presenti, occasionali infiltrazioni meteoriche dalla cappa della zona cottura;
- 7) Gli scarichi dei piani superiori, risultano particolarmente rumorosi;

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano, in parte, da mantenere.

Relativamente l'opzione Iva, il fabbricato costruito nel 2007, non è stato oggetto di alcuna straordinaria manutenzione dalla costruzione ad oggi.

D2bis) Edilizia residenziale convenzionata pubblica

L'edificio non è stato realizzato con il contributo di enti pubblici.

D3) Epoca di realizzazione dell'edificio

L'edificio nel quale ricadono le unità eseguite come già citato, e come da documentazione urbanistica valutata, è stato realizzato nel 2007. In particolare la richiesta di agibilità è stata presentata il 23.05.2007.

D4) Titoli legittimanti ed abusi

Relativamente la legittimità delle unità oggetto di esecuzione, sono stati rintracciati i seguenti atti:

- Permesso di Costruire n. 37 del 24.03.2005;
- DIA n.713 del 20.12.2006;
- DIA n.886 del 10.05.2007;
- Richiesta di Agibilità del 23.05.2007.

Tutti i citati titoli edilizi sono stati presentati dalla ditta “\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$”

Non risulta rilasciato certificato di agibilità; a tal fine è stata richiesta integrazione dal Comune di San Costanzo per il perfezionamento della pratica, mai inoltrata dalla ditta richiedente.

A seguito della costruzione e della vendita delle unità abitative, infatti, la ditta proprietaria non ha adempiuto alle formalità finali della pratica urbanistica.

I requisiti per l'agibilità sono comunque ottenibili.

Relativamente la corrispondenza dello Stato di Fatto con l'ultimo stato legittimato premesso che l'unità complessivamente corrisponde a quanto indicato nelle tavole grafiche, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Difformità nell'altezza interna rilevata, 2.75m in luogo dei 2.70m indicati in sezione;
- 2) Presenza sul prospetto di portafinestra nella zona cottura in luogo della finestra effettivamente presente (in pianta risulta correttamente finestra);
- 3) Lieve difformità nell'altezza dell'autorimessa, 2.42m rilevati, 2.40m autorizzati;
- 4) Presenza sullo scoperto di volumi e superfetazioni non autorizzate, da rimuovere.

Per regolarizzare tali difformità riscontrate, si ritiene possa essere sufficiente sanatoria urbanistica e successivo versamento di sanzione; complessivamente, la spesa presunta è di **4'000 euro**.

Per la rimozione dei volumi irregolari, la spesa presunta è di circa **1'000 euro**.

D5) Certificazione per terreni

L'oggetto della perizia non è un terreno.

D6) Identificazione catastale

Trattasi di appartamento e relativa autorimessa, parti di fabbricato plurifamiliare, sito in San Costanzo (PU), Str. Delle Caminate, 9, distinti al N.C.E.U. come segue:

- Appartamento e scoperto al Piano Terra
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 2;
- Autorimessa al Piano Primo Sottostrada
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 9;

Completano le unità tre **BCNC** (beni comuni non censibili) condivisi con altre proprietà, in particolare:

- RAMPA D'ACCESSO DAL PT AL PS1, PASSAGGIO CARRABILE AL PS1, SCOPERTO AL PT, VANO SCALA DAL PS1 AL P2,
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 13, Condiviso con tutti i subalterni.
- SCOPERTO AL PT (utilizzato a parcheggio comune asfaltato),
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 14, Condiviso con tutti i subalterni.
- SCOPERTO AL PT (porzione a verde comune),
Foglio 17 di San Costanzo, Mappale 381, Subalterno 15, Condiviso con tutti i subalterni.

Ai fini della compravendita dei beni oggetti di stima, nonostante le difformità elencate, non si ritiene necessario procedere con la determinazione di nuove planimetrie catastali, in quanto le unità risultano correttamente individuate nelle loro porzioni principali.

D7) Titolarità della ditta eseguita

L'atto di acquisto dei beni immobili oggetto di esecuzione risulta essere:

TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 5066 Registro Generale 9319
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 24798/4311 del 30/05/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A FAVORE: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Per tanto, la parte eseguita era proprietaria degli immobili all'atto della notifica del pignoramento (Ottobre 2022).

L'esatta proprietà delle unità (subalterni 2 e 9) risulta essere per tanto:
derivante dall'atto di cui sopra

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

D8) Ricostruzione analitica nel ventennio precedente al pignoramento

Foglio 17, Mappale 61 (Terreno)

TRASCRIZIONE del 28/01/2002 - Registro Particolare 677 Registro Generale 932
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 84528 del 28/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A FAVORE: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

TRASCRIZIONE del 04/05/2004 - Registro Particolare 3895 Registro Generale 7242
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 11715/1392 del 27/04/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A FAVORE: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Foglio 17, Mappale 381, Subalterni 2 e 9 (Fabbricato costruito)

TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 5066 Registro Generale 9319

Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 24798/4311 del 30/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A FAVORE: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Formalità pregiudizievoli:

ANNOTAZIONE del 13/07/2007 - Registro Particolare 2655 Registro Generale 11707
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 24725/4256 del 16/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3522 del 2005

ISCRIZIONE del 05/03/2020 - Registro Particolare 437 Registro Generale 2526
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1001 del 18/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA

TRASCRIZIONE del 21/10/2022 - Registro Particolare 9969 Registro Generale 14681
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1791 del 03/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

D9) Determinazione valore degli immobili

Relativamente la stima commerciale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno adottare una stima sintetico-comparativa in base a parametri dimensionali e di valore, modalità adottata comunemente nelle valutazioni di beni simili nella stessa zona.

Si determinerà, quindi, la superficie lorda commerciale dei beni ed un valore a mq, tenuto conto della zona in cui ricade l'immobile, della dotazione impiantistica, delle finiture e della conservazione del bene.

Al valore, così determinato, saranno poi sottratte, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, nonché le eventuali spese condominiali a tutt'oggi non solute.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La stessa è calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni ed in mezzeria di quelli a confine con altre proprietà e parametrata a seconda della destinazione d'uso.

ABITAZIONE, SCOPERTO e GARAGE				
Porzioni di Unità	Superficie catastale	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Scoperto esclusivo P.T.	25,00	100,00%	15,00%	3,75
Scoperto esclusivo P.T.	204,37	100,00%	5,00%	10,22
	Superficie misurata			
Appartamento P.T.	81,39	100,00%	100,00%	81,39
Autorimessa P.S1	25,60	100,00%	50,00%	12,80
			Totale mq	108,16

Totale superficie commerciale 108,16mq

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Banche dati consultate:

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Osservatorio Immobiliare Provincia Pesaro-Urbino anno 2022

Borsino Immobiliare.it

Relativamente il valore a mq commerciale, secondo quanto ricercato e consultato, si può considerare un valore tra 900,00 e 1.300,00 euro a mq. Un maggior approfondimento di mercato e considerando la posizione, la vetustà e l'ampiezza delle unità, si ritiene idoneo un valore di 1.200,00 euro a mq per destinazioni residenziali simili, nella zona.

Per tanto:

Valore Commerciale a mq: = **1.200,00 euro/mq**

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO

108,16mq x 1.200,00 euro/mq = 129.792,00 euro

A detrarre importo per regolarizzazione - 5.000,00 euro

= 124.792,00 euro

Arrotondamento = **125.000,00 euro**

(centoventicinquemila//00 euro)

D10) **Formazione di lotti**

Non si ritiene necessario formare lotti.

D11) **Stato di possesso del bene**

L'unità, come verificato di persona e presso l'anagrafe di San Costanzo, è occupata da:

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Relativamente gli oneri condominiali, si relazione quanto segue:

- Non è presente un amministratore incaricato;
- Il condominio non è costituito, sono inoltre assenti anche formali tabelle millesimali;
- Non sono quindi determinate spese fisse condominiali annuali;
- La luce degli spazi condominiali è semestralmente collegata ai contatori privati delle 6 abitazioni;
- L'unica spesa condominiale, già citata al punto D2, è lo spurgo delle fosse imhoff, che per l'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 180 € circa, annuali;
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.

Non risultano spese insolute.

Non risultano presenti, sulle unità, altri vincoli o formalità (se non quanto elencato al punto D8) di qualsivoglia natura, opponibili alle formalità relative alla presente esecuzione.

D12) Esproprio per pubblica utilità

L'immobile non è oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

D13) Piantine catastali e documentazione fotografica

Relativamente la piantina catastale, vedasi gli allegati alla perizia; relativamente la documentazione fotografica si rimanda al punto D2 ed all'allegata relazione fotografica.

D14) Descrizione dei lotti

Non si è proceduto con la divisione in lotti.

D15) Protezione della privacy

In allegato alla presente perizia viene inoltrata anche copia della stessa priva dei dati sensibili.

D16) Verifica documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

La documentazione verificata di cui al punto A è stata reperita presso il PCT e presso la Conservatoria.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni chiarimento.

Pesaro lì 24.04.2023

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

Allegati:

1. Documenti catastali;
2. Documenti urbanistici;
3. Documenti anagrafe;
4. Perizia per privacy;
5. Relazione fotografica.