

STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

Via D. Raggi n.21 - 61121 Pesaro(PU)-Italy - Tel/Fax.0721703529

E MAIL:giovannidallasta2@gmail.com



TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 67/2020

**RELAZIONE DI STIMA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE (VILLINO IN TERRENO) DI
PROPRIETA' PER 1/2 DELL'ESECUTATO, IN COMUNE DI TAVULLIA (PU),
STRADA PER POZZO N.13**

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

Con decreto in data 07.10.2020 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 09.10.2020, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Omissis Srl di Verona (C.F. e P.I. Omissis) contro Omissis (C.F.Omissis) e per esso (deceduto) il Curatore dell'eredità giacente Avv. Emiliano Nicolini (C.F. NCLMLN74E17G479Q).

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, in sinergia con il Curatore, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 3**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che si è optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- TRASCRIZIONE del 06.12.2006 – R.P. N.10502 – R.G. N. 20433 - Pubblico Ufficiale Notaio Nardi Dario Rep. N.31649 del 17.11.2006 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

– ISCRIZIONE del 18.07.2018 – R.P. N.1423 – R.G. 8340- Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro rep. N.861/2010 del 12.10.2010 – IMPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 19.05.2020 – R.P. N.2503 – R.G. N.4114 - Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO Rep. N.502 del 04.03.2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno portate in detrazione all'importo del valore totale degli immobili.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti riportati nel verbale di giuramento ed ai quali di seguito viene data risposta.

SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il 21.10.2020 il sottoscritto unitamente al custode giudiziario ed al curatore dell'eredità si recava presso l'immobile oggetto di perizia per l'inizio operazioni peritali. In tale occasione il curatore dell'eredità ci informava che non era riuscito a venire in possesso delle chiavi dell'immobile pertanto si è concordato di rinviare il sopralluogo e si è redatto il verbale **(allegato 1)**.

Conseguentemente, alla data del 03.11.2020 ore 13 (data fissata per il secondo sopralluogo) mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato i locali ho eseguito una copiosa documentazione fotografica **(foto da 1 a 16)** inoltre, per quanto sopra, il Custode Giudiziario ha redatto la relativa relazione **(allegato 2)**.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'immobile era abitato dalla sig.ra Omissis (vedova dell'esecutato), così come avvalorato dal Certificato Cumulativo - Certificato di Residenza e Stato di Famiglia **(allegato 4)**, inoltre nell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio **(allegato 5)** è stato annotato il regime di separazione dei beni tra i coniugi, facendo presente che l'atto risale al 19.01.1979 e che gli entrambi certificati mi sono stati rilasciati dal Comune di Tavullia.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Il villino, costruito negli anni settanta, è composto da tre piani fuori terra ed è situato in area collinare nelle vicinanze del centro del Comune di Tavullia.

Lo stesso comprende un ampio appartamento che si sviluppa sui piani primo e secondo, mentre nel piano terra insistono due garage oltre altri vani accessori.

I tre piani, che sono collegati da un'ampia scala, sono privi di ascensore.

Va puntualizzato che il piano terra, di fatto, risulta essere un piano seminterrato, dato che il suo ingresso è posto sul retro del fabbricato, raggiungibile a mezzo stradina, in leggera pendenza, che funge anche da passaggio carrabile per arrivare ai due garage.

Completa la proprietà un ampio lotto di terreno di mq. catastali 3120, ove si trovano due locali ad uso ripostiglio, con a lato due tettoie a copertura di voliere.

Tale lotto completamente recintato di forma pentagonale, confina su due lati con la strada pubblica denominata "per Pozzo", in uno di essi è presente l'ingresso principale al lotto con due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile oltre muretto e inferriata. Gli altri tre lati confinano con terreni agricoli.

Nel giardino di proprietà insiste una cisterna interrata, che funge da deposito acqua proveniente da un pozzo ubicato al di fuori della proprietà ad una distanza di ml. 250 circa.

Tale pozzo, come riferito dal figlio dell'esecutato insisterebbe nel lotto di un fabbricato diroccato, sempre di loro proprietà. L'abitazione e gli accessori sarebbero alimentati da tale pozzo.

A riguardo ho interpellato Marche Multiservizi, che mi ha informato della presenza di una condotta idrica lungo la strada per Pozzo, pertanto l'acquirente potrà richiederne l'allaccio previ lavori di adeguamento della rete idrica all'interno della proprietà.

Per quanto riguarda il fabbricato che come detto, è stato costruito negli anni settanta, ha strutture portanti (pilastri, travi e solai) in c.a., pareti perimetrali e di spina in muratura da una o più teste, intonacate e tinteggiate.

Il solaio di copertura è in latero cemento con pendenza regolare a diversi livelli, manto di tegole portoghesi, grondaie in rame e discendenti in pvc., nello stesso sono presenti alcuni lucernai.

Per la tipologia, dimensione, destinazione e anti-economicità, una eventuale divisione non risulta attuabile, conseguentemente si propone di procedere alla vendita del bene in unico lotto.

2) Sommaria descrizione del bene..

Il piano terra è composto da due garage, uno sbroglio, una dispensa, una lavanderia, una centrale termica, un corridoio, due ripostigli, un wc, un ingresso ed un vano scala, l'altezza di piano è pari a ml. 2,50.

Si fa presente che alcune pareti perimetrali, come anche parte delle pavimentazioni (monocottura e cotto), presentano vistose tracce di umidità che sono causa della risalita e di infiltrazione di acqua, tale fenomeno ha prodotto muffe, efflorescenze ed ammalorato pavimenti, tinteggi e intonaci.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre e portefinestre sono provvisti di scuri sempre in legno.

Occorre segnalare che in detto piano insiste un vano con due caldaie per la produzione di acqua calda e riscaldamento, prodotto tramite radiatori distribuiti negli ambienti abitabili.

Nella sala è presente una moderna stufa a legna che è allacciata ad una delle due caldaie sopracitate alimentando i radiatori stessi.

La fornitura del gas e dell'energia elettrica è garantita mediante allacci alle reti pubbliche.

L'appartamento, che si sviluppa al **piano primo e al piano secondo**, è composto rispettivamente da:

- (P.1°) ingresso principale completo di controsoffitto in cartongesso, un ampio soggiorno/pranzo con camino, una cucina, tre camere da letto, un bagno grande e un wc, un corridoio, un'ampia terrazza che si sviluppa su due prospetti ed un balcone. La stessa risulta in gran parte coperta con falde aventi la tipologia costruttiva simile alla copertura principale. L'altezza dei vani di detto piano è pari a ml. 3,00. Occorre segnalare che nel bagno grande ci sono vistose macchie di infiltrazioni di acqua tra muro e solaio di piano.
- (P.2°) due camere, un bagno con altezze dei vani variabili da ml. 2,46 a 3,64 due ripostigli, oltre due sottotetti con altezze medie inferiori a ml. 1,70.

Le finiture interne delle stanze nei due piani sopra citati sono in buono stato di conservazione, nel piano primo la zona giorno ha pavimenti in ceramica mentre la zona notte in parquet, i bagni sono provvisti di pavimenti e rivestimenti in monocottura e completi di sanitari e rubinetterie, gli infissi interni in legno, come anche quelli esterni con vetri semidoppi e completi di persiane avvolgibili in pvc.

Occorre segnalare che il pavimento in legno nel corridoio del P1 risulta incompleto e che il piano secondo ha pavimento in parquet ad esclusione del bagno, che ha pavimento

e rivestimento in ceramica, gli infissi sia interni che esterni sono in legno con vetri semidoppi, l'ampia terrazza in parte coperta, ha pavimenti e battiscopa in gres.

I vari piani sono collegati da un'ampia scala interna con pedate in legno, l'immobile non è munito di ascensore.

Gli scarichi delle acque nere dell'intero fabbricato sono allacciati ad una condotta fognante del tipo a dispersione, completa di pozzetti e fossa per lo scarico.

Ad una ventina di metri dal fabbricato, più a valle, è stata rilevata **una costruzione in muratura e solaio di copertura in c.a.**, di forma rettangolare dell'altezza variabile da ml. 3 a ml. 2,15, all'interno di essa sono stati ricavati due ripostigli, forniti di energia elettrica mentre il gas è garantito a mezzo di piccola bombola che alimenta una caldaia a muro.

Per quanto riguarda la fornitura dell'acqua la stessa, dalla cisterna poste in prossimità del fabbricato principale, arriva per caduta fino agli accessori mediante tubazione.

All'interno dei due ripostigli, che sono in pessimo stato di conservazione, è stato rilevato che la pavimentazione non è completa e che le murature hanno vistose crepe strutturali oltre varie macchie di umidità causa infiltrazioni di acqua, gli infissi sono in alluminio e le tapparelle scorrevoli in pvc.

All'interno di uno dei due ripostigli sono state realizzate alcune tramezzature per ricavare un piccolo wc, completo di sanitari e un antibagno, a riguardo si porta a conoscenza che tale divisione non risulta regolare urbanisticamente e che occorrerà sanarla come previsto al punto 4.

Ai lati dei due accessori sono state realizzate due tettoie, composte da intelaiature metalliche leggere e copertura in lastre ondulate in lamiera, a protezione di ampie voliere, al momento vuote e senza volatili. Tali voliere sono state in parte protette con pannelli di materiali vari, anche questi ultimi tamponamenti non sono supportati da concessioni edilizie, quindi dovranno essere rimossi.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

Il villino ed i ripostigli esterni sono stati realizzati negli anni settanta.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tavullia e dalle pratiche prelevate è stato possibile accertare che all'immobile da stimare sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruzione n.74 del 12.12.1973;
- Il certificato di abitabilità in data 16.06.1976;

- Concessione in sanatoria per abusi edilizi n.213 del 28.12.1994 prat. N. 270.

Il tutto come dalla documentazione urbanistica (**allegato 6**)

A riguardo è stato accertato che il Comune, per il Permesso di Costruzione, ha richiesto alla ditta proprietaria la costituzione di un vincolo del terreno, in virtù del quale, il Comune stesso, per esigenze migliorative dei servizi pubblici, potrà intervenire all'interno del lotto di terreno per eseguire lavori attinenti alla viabilità, illuminazione, fognatura, imp. Idrico etc, senza dover provvedere ad alcun indennizzo.

Si fa presente che l'immobile, oggetto di stima, nel PRG vigente del Comune di Tavullia, è inserito in **Zona E** (usi agricoli art. 6.8 NTA) e sull'area di pertinenza vi sono sia la **Tutela Integrale** (art. 4.3.NTA) che la **Tutela Orientata** (art. 4.4. NTA).

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche, ritengo doveroso informare che, nel corso del sopralluogo, sono state rilevate alcune modifiche distributive interne ed abusi, che di seguito si elencano:

- nel piano terra del villino, il vano garage più ampio è stato suddiviso con un tramezzo in forati, che ha consentito di ricavare un ampio ripostiglio oltre la diminuzione della superficie del garage stesso, tale opera risulta sanabile;
- nel corpo di fabbrica, distaccato dal villino, un ripostiglio è stato suddiviso con un tramezzo in forati, ricavando un piccolo wc ed un anti, provvisti di nuove aperture per l'illuminazione e areazione, tale opera risulta sanabile;
- Parte delle tettoie presenti in aderenza ai vani accessori sono state tamponate con pannelli e muratura, tali pareti dovranno essere rimosse;
- Nel lotto del fabbricato è stata rilevata l'esistenza di quattro costruzioni non autorizzate, più precisamente: un'autorimessa con struttura prefabbricata e serranda scorrevole, un ampio gazebo in legno coperto, un locale seminterrato in muratura con solaio in c.a. ed un piccolo pollaio con capanno, recinzione e muretto. Tali manufatti dovranno essere rimossi in quanto non legittimati da concessioni edilizie.

Per le regolarizzare tali opere (sanabili) sarà necessario presentare una pratica edilizia (senza opere) e una variazione della planimetria catastale che comporteranno una spesa per onorari, sanzioni e bolli quantificata pari ad **euro 2.500**, tale somma sarà messa in detrazione al valore totale dell' immobile da stimare.

Va detto inoltre che, per le costruzioni abusive non sanabili sopra dette, la spesa per la loro rimozione e smaltimento dei materiali di risulta è valutata in **euro 8.000**. Tale somma sarà messa in detrazione al valore di stima.

5)Per il terreni....

Il lotto ove insiste l'unità immobiliare risulta essere pertinenza della stessa.

6)Identificare catastalmente l'immobile....

L' Unità Immobiliare, oggetto della presente stima, risulta censita al Catasto Fabbricati del **Comune di Tavullia al foglio 19 particella 158:**

- **categoria A/7, classe U, vani 12,5, superficie catastale mq. 398, totale escluse aree scoperte mq. 398, rendita euro 1.355,70 (abitazione in villino), compresi ripostigli esterni e tettoie, oltre lotto di terreno.**

Il tutto come riportato nella visura storica, planimetria e mappa catastale (**allegato 7**).

7)Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che l'atto di pignoramento dell' immobile, trascritto in data 04.03.2020, comprende l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato per 1/2.

8)L'esatta provenienza dei beni

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di stima, è stato ceduto da Benelli Luigi (defunto) ed acquistato dall'esecutato in ragione di ½ con atto notaio Nereo Tintori di Pesaro del 22.08.1974, trascritto il 20.09.1974 ai n. 6775/4875.

Dall'esame dell'atto sopra detto **è emerso che lo stesso è gravato da una servitù di passaggio, pedonale e con qualsiasi altro mezzo, posto a cavallo della linea di confine (lato sinistro e retro) per una larghezza di ml.3**

In data 17.11.2006 con atto notaio Nardi di Pesaro REP. N.31649 il sig. Omissis e la sig.ra Omissis vincolavano l'immobile in un fondo patrimoniale.

9)Determinare il valore del bene

Dell' immobile in argomento distinto **al N.C.E.U. del Comune di Tavullia al Foglio 19 particella 158:**

- categoria A/7, classe U, vani 12,5, superficie catastale mq. 398, totale escluse aree scoperte mq. 398, rendita euro 1.355,70 (abitazione in villino), compresi ripostigli esterni, tettoie, oltre lotto di terreno;

sono state rilevate le varie superfici dell'abitazione e dei vani accessori con le diverse destinazioni ed alle stesse sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti

dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione), che ne hanno determinato una **superficie commerciale totale di mq.411,15.**

Il prezzo di applicazione al mq. risulta essere pari ad **euro 1.600**, in quanto desunto:

- dal discreto stato di manutenzione e conservazione delle parti strutturali e del fabbricato nel suo insieme;
- dal discreto stato di manutenzione e conservazione delle parti murarie e di finitura interne;
- dalla tipologia e categoria catastale attribuita alla unità immobiliare;
- dalla esposizione e posizione della stessa, rispetto al centro cittadino ed alle arterie stradali di collegamento extra comune;
- dalle varie tracce di umidità che hanno interessato ed ammalorato parti di alcune pareti del piano terra e primo;
- dallo stato di manutenzione e conservazione degli impianti tecnologici e dei loro componenti (fornitura idrica dipendente da un pozzo in altra proprietà e scarichi fognari a dispersione);
- dalle sistemazioni esterne del giardino, che circonda il fabbricato, e dalla presenza di una vegetazione varia con siepi, pini, abeti, olivi etc;
- dal vincolo dell'area a favore del Comune, dalla servitù esistente e dalle tutele sull'area riportate dal PRG;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili situati in quella zona;

Per quanto sopra **il valore complessivo dell' Unità Immobiliare**, di proprietà per 1/2 dell'esecutato, censita al N.C.E.U. **al foglio n. 19 del Comune di Tavullia, particella 158**, risulta essere il seguente:

Abitazione P.1°	mq. 184,23	x 0,90 =	mq. 165,80
Camere e wc P.2°	mq. 58,17	x 0,90 =	mq. 52,35
Autorimesse P.T.	mq. 106,48	x 0,50 =	mq. 53,24
Sbrog. Disp etc. P.T.	mq. 122,68	x 0,40 =	mq. 49,07
Rispostigli esterni	mq. 32,68	x 0,35 =	mq. 11,43
Sottotetto P.2°	mq. 72,40	x 0,20 =	mq. 14,48
Balconi e terrazze	mq. 23,39	x 0,25 =	mq. 5,84
Scoperto esclusivo	mq. 242,40	x 0,15 =	mq. 36,36
Terrazza coperta	mq. 51,95	x 0,30 =	mq. 15,58
Tettoie esterne	mq. 70,04	x 0,10 =	mq. 7,00

Superficie Commerciale totale mq. 411,15

Pertanto il valore commerciale degli immobili è il seguente

mq. 411,15 x e/mq. 1.600,00 = euro 657.840,00

**-A dedurre spese per la cancellazione delle
formalità pregiudizievoli**

- euro 1.500,00

-A dedurre importo progetto sanatoria

- euro 2.500,00

**-A dedurre importo demolizione e
rimozione manufatti abusivi esterni**

- euro 8.000,00

Sommano detrazioni

- euro 12.000,00

IMPORTO VALORE NETTO U.I. euro 645.840,00

Tenuto conto che l'esecutato (defunto) deteneva la proprietà di ½ dell'unità immobiliare stimata, non divisibile, l'importo di vendita della metà della stessa è pari a

(645.840,00 x 0,50)= euro 322.920,00

(diconsi euro trecentoventiduemilanocentoventi,00).

A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 non si dovrà procedere alla formazioni di lotti per gruppi.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito in data 28.04.2018, gli immobili sono abitati dalla moglie dell'esecutato (defunto).

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alla nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate le seguenti **foto da 1 al 16**.

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

La vendita avverrà ad unico lotto

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Si provvederà a quanto richiesto dal quesito.

16) Allegare la check list

Si allega la Check list (**allegato 8**).

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 09.02.2021

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- Documentazione fotografica (**foto da 1 a 16**);
- Verbale primo accesso (**allegato 1**);
- Verbale secondo accesso (**allegato 2**);
- Ispezioni ipotecarie (**allegato 3**);
- Certificato Cumulativo - Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato 4**);
- Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (**allegato 5**);
- Documentazione Urbanistica (**allegato 6**);
- Visura storica, planimetria e mappa catastale (**allegato 7**);
- Check List (**allegato 8**).

FOTO 1 – INGRESSO LOTTO



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5 – PIANO TERRA



FOTO 6 – PIANO TERRA



FOTO 7 - SCALA

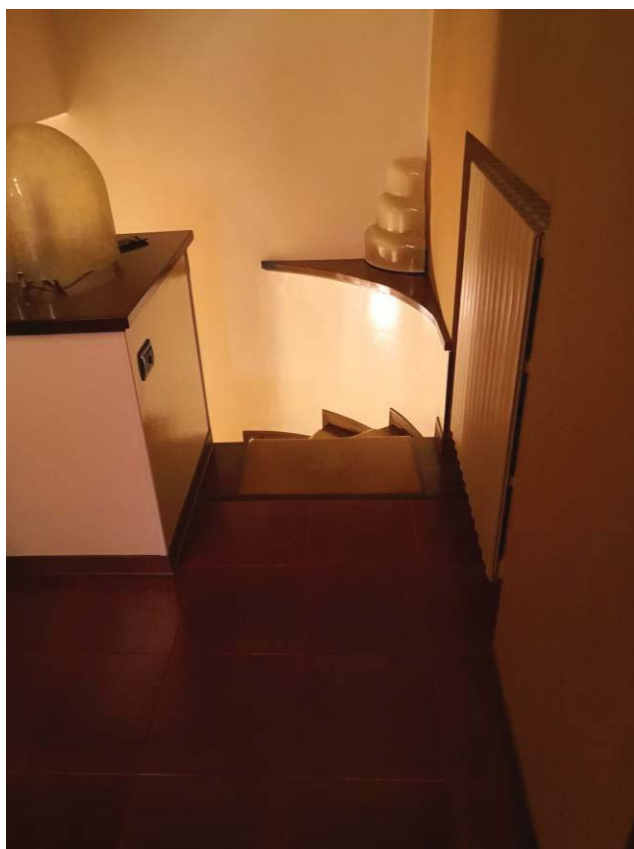


FOTO 8 - PIANO PRIMO



FOTO 9 – PIANO PRIMO

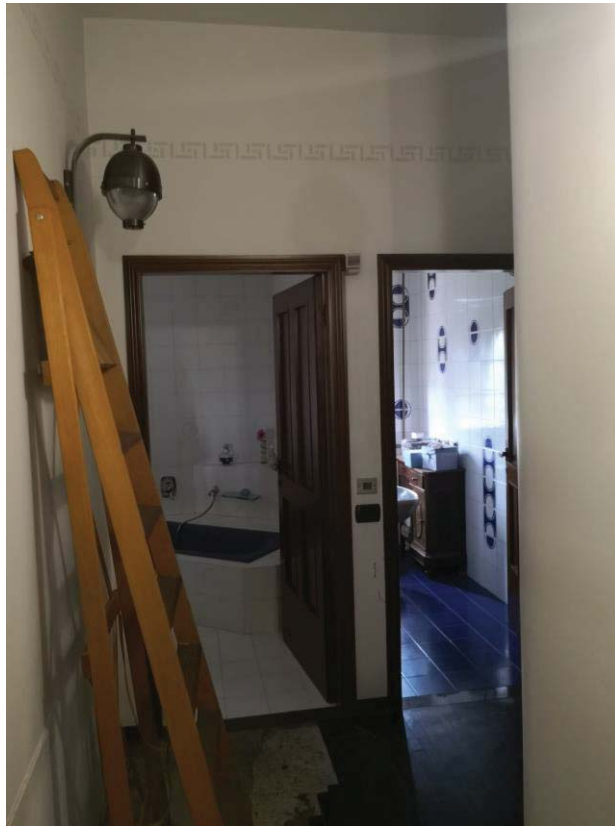


FOTO 10 – PIANO PRIMO



FOTO 11 – PIANO SECONDO



FOTO 12 – PIANO SECONDO



FOTO 13 – PIANO SECONDO



FOTO 14 – STRADA ACCESSO AGLI ACCESSORI



FOTO 15 – ACCESSORI E VOLIERE



FOTO 16 – INTERNO ACCESSORI

