

TRIBUNALE DI URBINO

=====

Al Giudice Delegato Dott.sa Vera Colella.

OGGETTO:Esecuzione immobiliare N°11/2021 R.G.E.

=====

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto ex. Art.569 c.p.c. nominato dalla S.V.Ill.ma nell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 05-02-2022 (nomina ricevuta con PEC del 07-03-2022 ore 08:18), dichiara che in data 11-03-2020 ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;

2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato

l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:

a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, N°380 e gli eventuali costi della stessa;

b) 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;

c) 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, N°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, N°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) 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;



c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi 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;

10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:

a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;

d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex



coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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.

1) PREMESSE

Il sottoscritto perito estimatore Ing. Paolo Piergiovanni dichiara di avere eseguito i seguenti accessi e sopralluoghi:

-1° ACCESSO il 29-03-2022 ore 9:00 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Grimano Terme alla presenza di:

*Geom. Francesca Giulianelli responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;

*Arch. Monica Casadei dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-1° SOPRALLUOGO il 29-03-2022 ore 10:15 e seguenti in località Seriole del Comune di Monte Grimano Terme via Giovanni Pascoli snc.

alla presenza del solo perito estimatore.

-2° SOPRALLUOGO il 09-09-2022 ore 10:30 e seguenti in località Seriole del Comune di Monte Grimano Terme via Giovanni Pascoli snc. alla presenza di:

*Avv. Milo Sabbatini dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche;

*Sig. Luca Alessandrini della ditta Ferramenta Pazzaglia.

3° SOPRALLUOGO il 07-10-2022 ore 9:30 e seguenti in località Seriole del Comune di Monte Grimano Terme via Giovanni Pascoli snc. alla presenza di:

*Geom. Sabrina Ducci, collaboratrice del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni.

-1° ACCESSO il 24-01-2023 in Loc. Trazanni di Urbino presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino.



2) DESCRIZIONE

In base all'atto di pignoramento del 16-11-2020 l'immobile colpito dall'esecuzione immobiliare in oggetto è definito come segue: *“Unità negoziale N°1 sita nel Comune di Montegrimano Terme (PU), località Seriole snc, Foglio N°6, particella N°1493 -in corso di costruzione-”* ed è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Monte Grimano Terme sul Foglio N°6, Particella N°1493 (ALLEGATO 1), dalla visura storica del Catasto Terreni risulta che l'appezzamento di terreno ha la qualità di “ente urbano” ed una superficie di 342 mq. (ALLEGATO 2); mentre nel Catasto Fabbricati risulta di categoria F/3 “in corso di costruzione” (ALLEGATO 3).

Di proprietà degli esecutati al 50% per ciascuno.

A seguito della richiesta di autorizzazione per procedere all'accatastamento dell'immobile presentata dal sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in data 03-11-2022 ed autorizzata dalla S.V. Ill.ma in data 11-11-2022, attualmente l'immobile è costituito da N°2 unità immobiliari così come risulta dalla “Ricevuta di Avvenuta Denuncia di variazione” Prot. N°PS0005439 del 01-02-2023 (ALLEGATO 4) ed è dotato del corrispondente elaborato planimetrico (ALLEGATO 5):

- 1) Alloggio al piano terra e relativi accessori nel piano seminterrato.
Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.1, Via Giovanni Pascoli snc, Piani S1-T, Categoria F/3 (in corso di costruzione);
- 2) Garage al piano seminterrato. Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.2, Via Giovanni Pascoli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 85 mq., Superficie catastale 94 mq., rendita catastale 179,98 €.

Entrambi di proprietà degli esecutati ½ per ciascuno.

[U.I.1]-alloggio (in corso di costruzione)

Si tratta di un alloggio in corso di costruzione “al rustico” e non ancora completato facente parte di una casa a schiera ubicata al centro di una schiera composta da N°3 case, sita in Comune di Monte Grimano Terme località Seriole, via Giovanni Pascoli snc.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Monte Grimano Terme sul Foglio N°6, Particella N°1493 (ALLEGATO 1), a seguito dell'accatastamento eseguito dal sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in base



all'autorizzazione del 11-11-2022 della S.V. Ill.ma la stessa unità immobiliare nel Catasto Fabbricati è censita come segue:

Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.1, Via Giovanni Pascoli snc, Piani S1-T, Categoria F/3 (in corso di costruzione), è riportata sull'elaborato planimetrico Prot. N°PS0005439 del 01-02-2023 (ALLEGATO 5) ed è priva della planimetria catastale perché “in corso di costruzione”; di proprietà degli eseguiti per ½ per ciascuno, libera e non occupata da alcuno.

La schiera di N°3 case nella quale si trova l'immobile colpito dalla presente esecuzione immobiliare è stata costruita nell'anno 2004.

L'immobile eseguito in oggetto è a due piani (piano interrato e piano terra) (FOTO 1-2-3) e si trova in loc. Seriole del Comune di Monte Grimano Terme in via Giovanni Pascoli (senza numero civico) a circa 1 km. di distanza dal borgo del capoluogo dove vi sono tutti i servizi essenziali.

Inoltre il capoluogo di Monte Grimano Terme si trova ad una distanza di circa 8 km. dal capoluogo della Repubblica di San Marino; a circa 25 km. di distanza dal casello di Riccione dell'Autostrada A14 Adriatica ed a circa 30 km. di distanza dal capoluogo di Rimini.

Al momento dei sopralluoghi il piano terra è risultato realmente ed affettivamente “in corso di costruzione” sebbene dotato di persiane in P.V.C., soglie delle finestre, portoncino blindato d'ingresso (privo dei pannelli di finitura) e di una scala retrattile per accedere al sottotetto (FOTO da 4 a 23), tuttavia mancano:

- le tramezzature interne;
- gli intonaci nelle pareti e nei soffitti;
- i pavimenti ed i rivestimenti;
- i gradini della scala esterna;
- i gradini e la ringhiera della scala interna;
- le porte interne;
- le finestre;
- le tinteggiature;
- le pavimentazioni esterne dei terrazzi (sul fronte e sul retro);
- tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, telefonico, TV,).

Mentre il piano interrato dove vi sono degli accessori dell'alloggio è “al rustico” (FOTO da 24 a 36) infatti vi sono:



- alcune tramezzature interne;
- gli intonaci di pareti e soffitti;
- i pavimenti ed i battiscopa;
- il rivestimento di un ambiente da adibire a bagno;
- le finestre e le relative soglie interne ed esterne;
- le porte interne e la porta (di tipo basculante) del garage.

Mancano tutti gli impianti tecnologici (termico, elettrico, idrico, fognario) che sono stati solamente predisposti e mancano le tinteggiature.

Le strutture portanti sono in C.A. a travi e pilastri mentre le pareti di tamponamento sono in laterizio con paramento esterno intonacato ma non ancora tinteggiato, la copertura è a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio, inoltre sul fronte e sul retro vi sono le grondaie ed i discendenti.

[U.I.2]-garage

Garage sito nel piano seminterrato della casa a schiera di cui sopra ubicata al centro di una schiera composta da N°3 case sita in Comune di Monte Grimano Terme località Seriole, via Giovanni Pascoli snc.

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Monte Grimano Terme sul Foglio N°6, Particella N°1493 (ALLEGATO 1).

A seguito dell'accatastamento eseguito dal sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in base all'autorizzazione del 11-11-2022 della S.V. Ill.ma, questa unità immobiliare nel Catasto Fabbricati è riportata sull'elaborato planimetrico Prot. N°PS0005439 del 01-02-20223 (ALLEGATO 5), è censita come Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.2, Via Giovanni Pascoli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 85 mq., Superficie Catastale 94 mq., Rendita Catastale 179,98 mq. ed è riportata sulla planimetria catastale Prot. N° PS0005439 del 01-02-20223 (ALLEGATO 6); di proprietà degli esecutati per ½ per ciascuno, libera e non occupata da alcuno.

Il garage è dotato di pavimento e battiscopa in mattonelle di gres porcellanato, porta basculante in lamiera zincata, rampa di accesso pavimentata con elementi di tipo autobloccante, porta in legno di accesso ai locali accessori dell'alloggio soprastante; mancano gli impianti tecnologici (termico, elettrico ed idrico) che sono stati solamente predisposti (FOTO da 37 a 47) e mancano le tinteggiature.



3)CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Grimano Terme è risultato quanto segue.

-Il fabbricato sito in via Giovanni Pascoli snc colpito dalla esecuzione immobiliare in oggetto, è stato costruito in base al Permesso di Costruire N°31/03 del 21-11-2003 Pratica Edilizia N°35/03 anno 2003 (ALL. 7).

La Concessione Edilizia è corredata di una "Relazione Tecnica Illustrativa" senza data (ALLEGATO 8), di una relazione sulle "Caratteristiche costruttive" -senza data- (ALLEGATO 9) e dei seguenti elaborati grafici:

-Tavola N°1-Piante, Prospetti, Sezioni (ottobre 2003) (ALL. 10);

-Tavola N°2-Planimetria e piano quotato della zona e sezioni -senza data- (ALLEGATO 11).

Il progetto delle strutture portanti in C.A. è stato depositato presso la Regione Marche Servizio Decentrato OO. PP. E Difesa del Suolo di Pesaro con Denuncia N°15/04 del 24-01-2004 (ALLEGATO 12); con Prot. N°1825 del 26-01-2004 dalla Regione Marche è stata rilasciata la "Attestazione di deposito e vidimazione atti progettuali" (ALLEGATO 13); con Prot. N°18568 la Regione Marche ha comunicato che per la pratica sismica (che è stata sorteggiata) a seguito dell'esame degli elaborati tecnici "Non sono emersi elementi di difformità nei riguardi della normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica" (ALLEGATO 14).

Infine la Regione Marche con Prot. N°5557/PC del 08-10-2007 (ALLEGATO 15) ha restituito il "Certificato di collaudo statico" del 17-09-2007 (ALLEGATO 16).

Non risulta che dal Comune di Monte Grimano Terme sia stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Confrontando l'elaborato grafico di progetto Tav. 1 (ALLEGATO 10), con la situazione reale presente sul posto (ALLEGATO 17) il sottoscritto ha riscontrato numerose difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato che di seguito vengono descritte.

Piano interrato

-La scala interna tra il piano interrato ed il piano terra che nella "pianta piano interrato" del progetto (ALLEGATO 10) era stata prevista nel lato sinistro del fabbricato in realtà è stata realizzata nel lato destro;



-Nel locale cantina situato nel retro, che nella “pianta piano interrato” del progetto era un unico ambiente (ALLEGATO 10), sono state realizzate delle tramezzature che hanno suddiviso il locale in N°4 ambienti di superficie e forma diversi in uno dei quali è stata predisposta la realizzazione di un bagno infatti le pareti sono dotate del rivestimento in mattonelle di ceramica e vi sono gli attacchi per i sanitari;

-La parete esterna del locale cantina (sul retro) nel progetto doveva essere completamente interrata così come è chiaramente indicato nella “pianta piano interrato”, nel “prospetto retro” e nella “sezione B-B” (ALLEGATO 10) mentre in realtà è parzialmente fuori-terra per tutta l’altezza di N°2 finestre di grandi dimensioni perché non sono stata realizzate le N°2 “bocche di lupo” previste nel progetto;

-La parete esterna del garage (sul fronte) nel progetto doveva essere completamente interrata (salvo la rampa di accesso al garage larga 3,00 m.) così come indicato nella “pianta piano interrato”, nel “prospetto fronte strada” e nella “sezione B-B” (ALLEGATO 10) mentre è parzialmente fuori-terra per tutta l’altezza di N°2 finestrotti che sono stati realizzati alla sommità della parete esterna di due ambienti interrati non previsti nel progetto e realizzati nello scoperto sul fronte;

-La parete di divisione prevista nel progetto tra il garage e la cantina è stata realizzata in modo difforme da quella autorizzata.

Piano terra

-La scala interna tra il piano terra ed il piano interrato che nella “pianta piano terra” del progetto (ALLEGATO 10) era stata prevista nel lato sinistro del fabbricato in realtà è stata realizzata nel lato destro come già descritto precedentemente;

-Nel fronte, oltre alle N°2 porte-finestre previste nel progetto nella “pianta piano terra” e nel “prospetto fronte strada” (ALLEGATO 10), è stata realizzata una terza apertura dotata di portoncino d’ingresso di tipo blindato privo dei pannelli di finitura esterni ed interni;

-In entrambe le logge (nel fronte e nel retro), nel progetto autorizzato il pilastro centrale era stato previsto di sezione 30×140 cm. (ALLEGATO 10) mentre è stato realizzato di sezione 30×30 cm.

Sentito l’Ufficio Tecnico del Comune di Monte Grimano Terme, le difformità



sopra descritte possono essere sanate in base all'Art.37, comma 4 del D.P.R. N°380/del 06-06-2001 con il deposito di una pratica edilizia in sanatoria (pratica S.C.I.A. per accertamento di conformità) e con il pagamento di una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di 516,00 € ed un massimo di 5.164,00 € in base al plus-valore (determinato dall'Agenzia delle Entrate) determinato dalle opere realizzate senza la preventiva autorizzazione.

Vista la complessità della procedura che potrà essere avviata solo in base ad un progetto per accertamento di conformità da depositare presso il Comune di Monte Grimano Terme, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che approssimativamente l'importo della sanzione potrebbe ammontare a circa 1.300,00 €.

Inoltre bisogna aggiungere il costo dei diritti di segreteria che il Comune di Monte Grimano Terme per le pratiche di accertamento di conformità ha fissato in 100,00 €.

Infine bisogna aggiungere gli oneri concessori per la maggior superficie dei due piccoli locali interrati sul fronte che devono essere quantificati dal Comune di Monte Grimano Terme ma che, in assenza di un progetto, si stima possano ammontare complessivamente in circa 350,00 €.

Infine, nel fronte e nel retro è necessario provvedere all'interramento delle pareti del piano interrato,

COSTI A FAVORE DEL COMUNE DI MONTE GRIMANO TERME

-Sanzione amministrativa	1.300,00 €
-Oneri concessori	350,00 €
<u>-Diritti di segreteria per pratica S.C.I.A.</u>	<u>100,00 €</u>
TOTALE	1.750,00 €

SPESE TECNICHE PER APPRONTAMENTO PRATICA S.C.I.A.

-Compilazione modulistica S.C.I.A., redazione elaborati grafici (piante e prospetti stato autorizzato e stato di fatto), relazione tecnica, documentazione fotografica.	2.500,00 €
4% cassa previdenza	<u>100,00 €</u>
	2.600,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>572,00 €</u>
TOTALE	3.172,00 €



Inoltre è necessario eseguire dei lavori per rendere l'immobile conforme al progetto autorizzato:

- 1) Creazione delle bocche di lupo nel retro dell'edificio;
- 2) Eliminazione delle due finestre sul fronte in corrispondenza dei nuovi locali interrati compresi tra la rampa di accesso al garage e la scala esterna;
- 3) Tamponamento delle aperture lasciate dalle due finestre di cui al precedente punto 2;
- 4) Interramento delle bocche di lupo nel retro e dei due nuovi locali sul fronte.

COSTO LAVORI DA ESEGUIRE PER RIPRISTINI

-Importo lavori (a forfait)	2.500,00 €
<u>-IVA 10%</u>	<u>250,00 €</u>
TOTALE	2.750,00 €

Infine si rende necessario produrre il Certificato di Idoneità Statica per i due nuovi locali interrati sul fronte il cui costo è il seguente:

COSTI A FAVORE DELLA REGIONE MARCHE PER IL DEPOSITO DEL CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

-N°1 marca da bollo da 16,00 € = **16,00 €**

SPESE TECNICHE PER APPRONTAMENTO CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

-Compilazione modulistica per certificato di idoneità statica, elaborati grafici delle strutture (piante, sezioni e particolari costruttivi della situazione esistente), relazione tecnica e verifiche strutturali.	1.500,00 €
4% cassa previdenza	<u>60,00 €</u>
	1.560,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>343,20 €</u>
TOTALE	1.903,00 €

I costi da sostenere per sanare le difformità riscontrate sono i seguenti:

-Sanzioni amministrative e diritti di segreteria	1.750,00 €
-Spese tecniche per pratica S.C.I.A. (compresi accessori)	3.172,00 €
-Lavori per ripristini	2.750,00 €
-Marca da bollo per Certificato di Idoneità Statica	16,00 €



-Spese tecniche per Certificato di Idoneità Statica
(compresi accessori) 1.903,00 €

TOTALE COSTI PER SANATORIE E RIPRISTINI 9.591,00 €

4) CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il Decreto Interministeriale 26-06-2015 nell'appendice A (Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.), lettera g (ALLEGATO 18), specifica che:

“Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) i seguenti casi:

g) *i fabbricati in costruzione* per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di “scheletro strutturale”, cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;”

Pertanto, siccome l'immobile colpito dalla presente Esecuzione Immobiliare è privo dell'abitabilità, è “al rustico” ed è privo delle rifiniture (al piano terra) e degli impianti tecnologici (al piano terra ed al piano interrato); di conseguenza non vi è l'obbligo della redazione dell'A.P.E.

5) ATTI NOTARILI, VINCOLI

A seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino del 24-01-2023, il sottoscritto ha accertato che sull'immobile colpito dalla presente esecuzione immobiliare, dal 08-02-2021 fino al 23-01-2023 a nome dell'esecutato (ALLEGATO 19) ed a nome dell'esecutata (ALLEGATO 20) non vi sono altre formalità oltre a quelle già descritte e contenute nel “*certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.*” del 13-04-2021 del Notaio Dott. Claudio Cusani, già in atti. (ALLEGATO 21).

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 09-02-2021. Registro Particolare N°543, Registro Generale N°706. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, repertorio N°628 del 15-01-2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6) VALUTAZIONE DI STIMA

Vista la descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale che si riflette in una contrazione del valore degli immobili, vista l'ubicazione dell'immobile colpito dalla presente E.I. (loc. Seriole del Comune di Monte Grimano Terme, via Giovanni Pascoli snc), viste le condizioni in cui si trova l'edificio ("al rustico") e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato delle abitazioni civili nel Comune di Monte Grimano Terme nel primo semestre dell'anno 2022 è compreso tra un minimo di 700,00 €/mq ed un massimo di 910,00 €/mq. (ALLEGATO 22), e accertato che in base a quanto riportato dall'O.M.I. il valore di mercato degli edifici di civile abitazione nel Comune di Monte Grimano Terme ultimi due anni si è ridotto:

-2° semestre 2020 760,00 €/mq. (min) 990,00 €/mq. (max) (ALL. 23);

-1° semestre 2021 760,00 €/mq. (min) 990,00 €/mq. (max) (ALL. 24);

-2° semestre 2021 720,00 €/mq. (min) 940,00 €/mq. (max) (ALL. 25);

considerato che i piccoli comuni dell'entroterra Pesarese scontano ancora pesantemente la situazione determinata da: crisi economica generale, pandemia, guerra; il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale unitario dell'alloggio colpito dalla presente esecuzione immobiliare nelle condizioni "al rustico" così come si trova, possa essere pari a 1/2 del valore medio indicato dall'O.M.I. per il secondo trimestre 2022 e pertanto:

$[(700,00 + 910,00)/2] = 805,00 / 2 = 402,50 \text{ €/mq arrotondato a } 400,00 \text{ €/mq.}$

Mentre si ritiene che il più probabile valore commerciale unitario del garage e degli accessori (rifiniti con: tramezzature, intonaco interno, pavimenti, rivestimenti, battiscopa, finestre, predisposizione per impianti, porta basculante) possa essere pari alla metà del valore medio indicato dall'O.M.I. per il secondo trimestre 2022, ridotto al 50% perché non abitativo ed ulteriormente ridotto del 20% perché gli impianti sono "predisposti" ma non "completati" e pertanto:

$[(700,00 + 910,00) / 2] / 2 = 402,50 \times 0,80 = 322,00 \text{ €/mq. arrotondato a}$



320,00 €/mq.

[U.I.1]-alloggio (in corso di costruzione)

PIANO TERRA

Alloggio	93,40 mq. × 400,00 €/mq.=	37.360,00 €
Logge (fronte e retro)	83,15 mq. × 130,00 €/mq.=	10.809,50 €

PIANO INTERRATO

Accessori	69,34 mq. × 320,00 €/mq.=	22.188,80 €
-----------	---------------------------	-------------

SCOPERTO

Lato fronte	33,38 mq. × 18.00 €/mq.=	600,84 €
<u>Lato retro</u>	<u>78,08 mq. × 18.00 €/mq.=</u>	<u>1.405,44 €</u>

T O T A L E 72.364,58 €

[U.I.2]-garage

PIANO INTERRATO

Garage	79,69 mq. × 320,00 €/mq.=	25.500,00 €
Ripostigli da sanare	12,42 mq. × 250,00 €/mq.=	3.105,00 €
<u>Rampa di accesso</u>	<u>21,88 mq. × 36.00 €/mq.=</u>	<u>787,68 €</u>

T O T A L E 29.392,68 €

7) CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEL LOTTO

In base alle descrizioni che precedono il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto designato ex art.568 c.p.c. dichiara che con l'immobile colpito dall'esecuzione immobiliare in oggetto sito in loc. Seriole via Giovanni Pascoli snc del Comune di Monte Grimano Terme e costituito na N°2 unità immobiliari è possibile formare N°1 unico lotto il cui più probabile valore di mercato è il seguente.

LOTTO 1

[U.I.1] alloggio (in corso di costruzione)

Unità immobiliare (alloggio) al piano terra di una casa a schiera "in corso di costruzione" sita in loc. Seriole via Giovanni Pascoli snc del Comune di Monte Grimano Terme situata al centro di una schiera di N°3 case.

L'unità immobiliare, nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°6 del Comune di Monte Grimano Terme, particella N°1493 (ALLEGATO 1) mentre nel Catasto Fabbricati è riportata sull'elaborato planimetrico Prot. N°PS0005439 del 01-02-20223 (ALLEGATO 5), è classificata come Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.1, Via Giovanni Pascoli snc, piani S1-1,



Categoria F/3 (ALLEGATO 4), è priva di planimetria catastale perché “in corso di costruzione”; di proprietà degli esecutati al 50% per ciascuno, libera e non occupata da alcuno.

[U.I.2]-garage (da completare)

L'unità immobiliare (garage), nel Catasto Terreni è riportata sul Foglio N°6, del Comune di Monte Grimano Terme, particella N°1493 (ALLEGATO 1).
mentre nel Catasto Fabbricati è riportata sull'elaborato planimetrico Prot. N°PS0005439 del 01-02-20223 (ALLEGATO 5), è censita come Foglio N°6, Particella N°1493, Sub.2, Via Giovanni Pascoli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 85 mq., Superficie Catastale 94 mq., Rendita Catastale 179,98 mq. (ALLEGATO 4) ed è riportata sulla planimetria catastale Prot. N° PS0005439 del 01-02-20223 (ALLEGATO 6); di proprietà degli esecutati al 50% per ciascuno, libera e non occupata da alcuno.

Valore commerciale complessivo di mercato del **LOTTO 1**:

U.I.1	72.364,58 €
U.I.2	29.392,68 €
T O T A L E	101.757,26 €

Dalla cifra di cui sopra deve essere detratto il

costo totale per le sanatorie ed i ripristini -9.591,00 €

T O T A L E V A L O R E R E S I D U O 92.166,26 €

(novantaduemilacentosessantasei/26 €)

Con ossequi

URBINO 15/02/2023

Ing. Paolo Piergiovanni

INDICE

-1) Premesse	pag. 4
-2) Descrizione	pag. 5
-3) Conformità urbanistica ed edilizia	pag. 8
-4) Certificato A.P.E.	pag. 12
-5) Atti notarili, vincoli	pag. 12
-6) Valutazione di stima	pag. 13
-7) Conclusioni e formazione del lotto	pag. 14

