

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. 136/2022

RELAZIONE DI STIMA DI TRE UNITA' IMMOBILIARI, COMPOSTE DA:

- **UN APPEZZAMENTO DI TERRENO** CON ALL'INTERNO **DUE MANUFATTI AD USO DEPOSITO** (DI CUI UNO DEMOLITO) ED **UNO AD USO UFFICIO**;
- **UN FRUSTOLO DI TERRENO** CONFINANTE (**ESCLUSO DALLA STIMA**);
AMBEDUE IN **COMUNE DI FANO (PU)**, LOCALITA' CARRARA, VIA FLAMINIA S.N.;

- **UN FABBRICATO** DEL TIPO A SCHIERA (TRE PIANI) CON LOCALE SGOMBERO E DUE DEPOSITI, OLTRE SCOPERTO ESCLUSIVO
IN **COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (PU)**, LOCALITA' SAN GIORGIO, VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 105;

- **UN FABBRICATO** DEL TIPO A SCHIERA (QUATTRO PIANI) CON APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO, SOFFITTA E CANTINA AL PIANO S1, OLTRE SCOPERTO ESCLUSIVO
IN **COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (PU)**, LOCALITA' SAN GIORGIO, VIA GIUSETTE GARIBALDI N. 93.

PREMESSE

Occorre segnalare che da un'analisi della documentazione in atti, è emerso che il "frustolo di terreno" pignorato e distinto con la part.371 del F.82 - Comune di Fano (PU) - località Carrara, via Flaminia s.n. (confinante con il mapp.345 – LOTTO 1), risulta **venduto**, con scrittura privata del 14.10.1985 Notaio Cioccia di Mondavio Rep. N. 10742, al proprietario confinante, pertanto tale immobile non farà parte della stima.

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

Con decreto in data 27.09.2022 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'Albo dei geometri di Pesaro-Urbino con il n.1448, che in data 29.09.2022 dichiarava di accettare l'incarico con relativo verbale di giuramento, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da OIMISSIS s.r.l. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale OIMISSIS contro OIMISSIS (C.F. OIMISSIS), con la custodia dei beni affidata all' avv. Luca Morena di Pesaro.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, ho 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, e delle ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) così da poter affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei, facendo presente che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- TRASCRIZIONE del 26.02.2018 – Reg. Part. N. 1373 – Reg. Gen. N.2015 – Atto Amministrativo rep. 819/9990 del 28.09.2017 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di OIMISSIS per gli immobili siti in Comune di Fano, F.82 Part.345;
- TRASCRIZIONE del 26.10.2021 – Reg. Part. N. 10065 – Reg. Gen. N.14717 – Atto Amministrativo rep. 459086/88888 del 22.10.2021 – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di OIMISSIS per gli immobili in Comune Terre Roveresche F.9 Part. 277 e 283 ed in Comune di Fano F.82 Part.345;
- TRASCRIZIONE del 07.11.2017 – Reg. Part. N. 7935 – Reg. Gen. N.12960 – Atto Pubblico ufficiale Colangeli Dario rep. 7901/6796 del 31.10.2017 – ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' a favore di OIMISSIS;
- ISCRIZIONE del 12.09.2013 Reg. Part. N.1581 – Reg. Gen. N.9225 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 08.08.2013 n. di rep. 3005/2013 emesso dal Tribunale di Pesaro (Sez. Distaccata di Fano);
- ISCRIZIONE del 01.02.2013 Reg. Part. N.162 – Reg. Gen. N.1256 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30.01.2013 n. di rep. 79/2013 emesso dal Tribunale di Pesaro ;

- TRASCRIZIONE del 02.08.2022 – Reg. Part. N. 7599 – Reg. Gen. N.11174 – nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.07.2022 n. di rep. 1335 emesso da Ufficio GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO;

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, ho proceduto alla redazione della presente stima dell'U.I. pignorate, corredata da tutta la documentazione, visure, planimetrie, atti, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione, il Custode Giudiziario fissava per il giorno 17.11.2022 ore 9:00, la data del primo sopralluogo, in tale occasione, alla presenza dell' esecutato e del figlio, si è potuto aver accesso agli immobili (fabbricati e terreni) pignorati per l'inizio operazioni peritali, ubicati in due diversi Comuni, di Fano (località Carrara) e Terre Roveresche (località San Giorgio di Pesaro).

Dopo aver visionato gli stessi e fatti i dovuti accertamenti e misurazioni, ho provveduto a raccogliere documentazione fotografica nel contempo, il Custode Giudiziario, redigeva apposito verbale di primo accesso (**allegato 2**).

SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Eseguita l'analisi degli immobili pignorati, accertata l'ubicazione e le Categorie degli stessi, si è ritenuto opportuno suddividerli nei tre distinti lotti sotto riportati:

- **LOTTO 1 - Appezamento di terreno**, in Comune di Fano (PU), località Carrara al F. 82, censito al Catasto Urbano - Particella 345 con all'interno tre manufatti: **due depositi** (dei quali uno rimosso e non più presente in loco) **ed un ufficio**;
- **LOTTO 2 – Fabbricato del tipo a schiera**, in Comune di Terre Roveresche (PU), località San Giorgio di Pesaro al F. 9, censito al Catasto Fabbricati - Particella 277, comprendente **un locale sgombero, due depositi e scoperto esclusivo**;
- **LOTTO 3 – Fabbricato del tipo a schiera**, in Comune di Terre Roveresche (PU), località San Giorgio di Pesaro al F. 9, censito al Catasto Fabbricati - Particella 283, comprendente **un appartamento, una cantina, una soffitta ed un scoperto esclusivo**.

LOTTO 1

Unità immobiliare sita in Comune di Fano (PU), via Flaminia s.n., distinta al Foglio n.82, Particella 345 del Catasto Fabbricati costituita da un appezzamento di terreno con tre manufatti dei quali, due uso deposito (uno rimosso) ed uno ad uso ufficio.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Il lotto di terreno, in argomento, è quasi completamente recintato con ingresso dalla via Flaminia, ove insite un cancello in ferro e recinzione con paletti e rete, l'area pianeggiante è poco distante dalla frazione di Carrara sita in Comune di Fano. Nel lotto, catastalmente sono rappresentati tre manufatti che sono stati oggetto di pignoramento mentre, la presente stima ne comprenderà solo due per le motivazioni descritte al punto 2).

2) Sommaria descrizione dei beni

L'appezzamento di terreno è in zona pianeggiante e all'interno vi si trovano due manufatti dei quali uno adibito a deposito ed uno ad ufficio.

Dei due manufatti esistenti, uno corrisponde ad un grosso capanno ad uso deposito con pareti in lamiera di ferro zincato e copertura a due falde con altezze variabili da ml.3,05 a 3,62 ed un secondo, ad piccolo prefabbricato (tipo container) ad uso ufficio, distante circa una ventina di metri dal deposito, dell'altezza di ml. 2,20. Nel lotto, come già accennato, esisteva un terzo piccolo accessorio sempre in lamiera, ad uso deposito (sito sul fianco del deposito grande sopra descritto) che, al momento del sopralluogo, non era più in loco in quanto rimosso presumibilmente per vetustà.

I due manufatti visionati si trovano nella parte retrostante del lotto di terreno (scoperto esclusivo con fondo in stabilizzato e materiale arido), che ha una superficie di circa mq.1.400 e che non risulta né coltivato né mantenuto. La parte di recinzione è stata eseguita con rete metallica e paletti in ferro.

Nel corso del sopralluogo è stata anche rilevata la presenza di una grande tettoia in parte crollata, con struttura in pali di cemento, travi in legno e copertura ad una falda con pannelli in lamiera. La stessa, che veniva utilizzata dal proprietario come deposito, non risulta legittimata a livello urbanistico e non è riportata nella planimetria catastale, pertanto accorrerà rimuoverla con smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

La spesa prevista per tali prestazioni è pari ad **euro 5.000,00**, tale importo sarà messo in detrazione al valore dell'immobile calcolato al punto 9.

Occorre inoltre segnalare che, nel lotto di terreno, in completo stato di abbandono, risultano accatastati:

- materiali vari da cantiere, in parte anche speciali;

- alcuni grossi blocchi di cemento utilizzati come basamenti e contrappesi per gru.

Nel prezzo finale al mq. del bene, riportato nel punto 9, si terrà conto del deprezzamento dovuto alla presenza di tali materiali (parte da recuperare e parte da smaltire).

Tale area, ove sono presenti anche alcune piante, è asservita da una linea elettrica uso cantiere, attualmente non funzionante.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione degli immobili, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

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

Dall'esame delle pratiche urbanistiche e tavole aerofotogrammetriche si è potuto accertare che i tre manufatti risultano realizzati dopo il 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Mediante l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano si è potuto appurare che sui tre manufatti, è stata rilasciata alla ditta proprietaria, la concessione edilizia in sanatoria n. 4008 del 04.11.1998 (**allegato 3**), in base alla Legge 28.02.1985 n.47.

Gli immobili sono inquadrati dal P.R.G. vigente del Comune di Fano in zona agricola E4 art.58 con i seguenti vincoli:

- ID 81 - Vincolo paesistico D. lgs n.42/2004 (Rio della Carrara) Legge n. 431, 08.08.1985;
- ID 9905 - Sottosistema Geomorfo-Idrogeologico art.8 (Corso d'acqua Rio Bevano);
- ID 140 – Sottosistema storico culturale art.20;
- ID 2 - Sottosistema Territoriale art.23 (alta percettività visiva);

A completamento di quanto sopra già accennato si puntualizza che per realizzare nuovamente il deposito ora rimosso, il futuro acquirente dovrà presentare un progetto all'Ufficio urbanistica del Comune di Fano ed al Genio Civile attenendosi alle dimensioni e

posizione riportate nella planimetria catastale, già allegata alla domanda di Condono, sopra riportata.

5)Per il terreni....

Dell'area del lotto di terreno (Part.345), con all'interno costruzioni destinate a locali di deposito ed ufficio è censita al Catasto Urbano (Fabbricati), non risulta necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

6)Identificare catastalmente gli immobili....

Il bene pignorato, oggetto di stima, risulta censito nel Comune di Fano (PU) al foglio 82, in Strada Nazionale Flaminia s.n.:

-al Catasto Fabbricati - particella 345 – cat. C/2 – classe 3 – consistenza mq. 44 – superficie mq. 225 – Rendita catastale euro 202,24, Piano Terra;
di proprietà per 1/2 dell'esecutato OIMISSIS.

Il tutto come riportato nella visura storica, planimetria e mappa catastale, **(allegato 4)**.

Tenuto conto della tipologia, dimensione, destinazione, uso e caratteristiche dell'unità immobiliare, se ne propone la vendita con il presente **LOTTO 1**.

7)Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell'immobile notificato in data 13.07.2022 rep. 1335 e trascritto il 02-08-2022 ai nn.11174/7599 a favore di Purple SPV s.r.l., comprende la quota di proprietà di 1/2 dell'unità immobiliare del Sig. OIMISSIS.

8)L'esatta provenienza dei beni

La proprietà di 1/2 dell'unità immobiliare oggetto di stima, è pervenuta, all'esecutato XXXXXXXXXX, con atto di compravendita notaio Leandro Benini di Fano in data 24.08.1983 rep. N.110403 **(allegato 5)** ed in dipendenza dichiarazione di successione registrata in data 22.10.2021 Reg. n.459086 Vol.88888/21, per la dipartita del coniuge.

9)Determinare il valore dei beni.....

Del bene pignorato, come sopra dettagliatamente identificato e descritto al punto 6 sono state rilevate le varie superfici (deposito grande, ufficio e scoperto esclusivo) e applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne hanno determinato le **superfici convenzionali lorde** alle quali sono stati applicati i relativi prezzi di mercato al metro quadrato.

Nella formulazione di tali prezzi si è tenuto conto:

- del cattivo stato di manutenzione e conservazione dei manufatti presenti;
- dell'assenza del deposito piccolo in quanto presumibilmente deteriorato e rimosso e della possibilità di ricostruirlo;
- dei vari materiali componenti i manufatti;
- della categoria catastale attribuita alle costruzioni;
- del cattivo stato manutentivo del lotto di terreno;
- della presenza di materiali da riutilizzare e/o da smaltire;
- della ubicazione dell'immobile;
- della assenza di impianti ad esclusione dell'elettrico uso cantiere, non funzionante;
- dell'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili.

Per quanto sopra, riporto di seguito il calcolo per la determinazione del valore commerciale dell' unità immobiliare, previo il calcolo delle superfici dei manufatti:

- Particella 345 -

deposito grande	mq.	44,00 x euro/mq. 250,00 =	euro 11.000,00
ufficio	mq.	10,90 x euro/mq. 400,00 =	euro 4.360,00
appezzamento terreno	mq.	1.400,00 x euro/mq. 12,00 =	euro 16.800,00

sommano euro 32.160,00

Spese per rimozione e smaltimento

tettoia non legittimata e materiale vario pari ad - euro 5.000,00

IMPORTO VALORE IMMOBILE LOTTO 1 euro 27.160,00

Tenuto conto che il pignoramento comprende la quota di ½ dell'unità immobiliare stimata il valore netto risulta di euro 27.160,00:2 = **euro 13.580,00**
(diconsi euro tredicimilacinquecentottanta,00)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6, si è proposto di procedere alla vendita dell' immobile mediante il presente LOTTO 1.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito e riportato nella relazione del Custode, l'immobile, non è gravato da spese condominiali ed è utilizzato dall'esecutato, che lo frequenta saltuariamente per varie necessità di lavoro, in quanto la residenza è in altro luogo, così come riportato nel certificato contestuali di residenza e di stato di famiglia **(allegato 6)**.

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

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

13)Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate le seguenti **foto dalla n.1 al n.4**

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

Per la tipologia, conformazione, uso dell' unità immobiliare pignorata è stato ritenuto conveniente proporre la vendita nel presente LOTTO 1.

15)Allegare perizia senza i dati personali..

Sarà inviata copia della perizia epurata dei dati degli esecutati.

16)Allegare la check list

E' stata redatta la check list.

LOTTO 2

Trattasi di una unità immobiliare in Comune di Terre Roveresche, località San Giorgio di Pesaro - Particella 277, composta da un fabbricato del tipo a schiera comprendente due depositi, uno sgombero oltre scoperto esclusivo.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

L'immobile in argomento è ubicato in Comune Terre Roveresche in località San Giorgio (PU), via Garibaldi n. 105 ed è identificato con la particella n. 277, comprendente un locale sgombero e due depositi distribuiti su tre piani dei quali uno seminterrato, oltre uno scoperto esclusivo.

2) Sommaria descrizione dei beni

Tale fabbricato comprende due piani fuori terra ad uso deposito ed un piano seminterrato ad uso sgombero dell'altezza di ml. 2,20, oltre uno scoperto esclusivo sul retro.

Nel solaio tra il piano terra e primo è visibile un'asola, che risulta l'unico accesso tramite una scala in ferro (portatile).

Il piano terra, destinato a deposito, ha un'altezza di ml. 4,10 ed è accessibile:

- da un ingresso diretto verso la strada pubblica;
- tramite una piccola scala esterna in muratura con pianerottolo, posta nello scoperto esclusivo nella parte retrostante del fabbricato.

Il piano primo ed il piano terra hanno i vani con pareti intonacate e tinteggiate, i solai in travi di legno, travetti e piastrelle in laterizio.

La copertura è a due falde del tipo a capanna con strutture in legno e coppi.

Le strutture portanti verticali sono in muratura da due o più teste e pareti interne in laterizio.

I pavimenti del piano T-1-S1 sono in cemento, sul fronte l'accesso all'immobile è dotato di un'ampia apertura con serranda scorrevole in ferro, mentre sul fianco insiste una vecchia porta in legno, che è antistante un'area pubblica.

Sul retro i due ingressi sono provvisti di vecchie porte, tutti gli infissi dell'immobile sono in cattivo stato di conservazione, come pure le strutture portanti.

L'immobile è dotato solo di un vecchio impianto elettrico non funzionante, lo scoperto sul retro risulta parzialmente recintato e con vegetazione in stato di abbandono.

Il fabbricato, del tipo a schiera, si trova a poca distanza dalla cinta muraria, che delimita il borgo di San Giorgio.

A trenta metri di distanza, nella stessa via e posizione, si trova l'immobile riportato nel LOTTO 3, di seguito descritto.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

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

Dalle ricerche effettuate, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terre Roveresche, oltre alle pratiche riportate al punto 4 successivo, è emerso un atto di divisione datato 30.12.1976 Notaio Alberto De Martino Rep. N. 7033 che comprendeva

l'immobile in argomento, pertanto non si può affermare se la costruzione dello stesso sia avvenuta anteriormente al 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Come sopra accennato dalle ricerche presso l'Ufficio Urbanistica è stato appurato che per l'immobile, del presente LOTTO, sono state presentate al Comune due domande di Condono n.3740 del 29.09.1986 (L. n.47/85) (**allegato 3'**) dei tre locali sviluppati su tre piani, così come si trovano ora e che, come disposto dal Comune, non potranno essere utilizzati autonomamente.

Nelle Pratiche sopra dette, risultano considerate due diverse tipologie di abuso edilizio e per le stesse sono state allegare le relative ricevute di pagamento degli importi relativi alle sanzioni conseguenti.

Va precisato che dette domande, poiché mancanti della documentazione integrativa richiesta dal Comune al proprietario, risultano da tempo sospese.

Per quanto sopra, il futuro acquirente dovrà provvedere al completamento delle pratiche, mediante pagamento dei diritti di segreteria, marche da bollo etc., la spesa relativa è stata considerata e compresa nella valutazione del prezzo al mq. dell'immobile da stimare.

L'area ove insiste l'U.I. è inquadrata dal N.P.R.G. del Comune di S. Giorgio, ora Terre Roveresche, in zona A Centri Storici di interesse Artistico, con il vincolo dei Crinali classe 3.

5)Per il terreni....

Non è stato necessario richiedere alcun Certificato di Destinazione Urbanistica dato che l'unità immobiliare comprensiva di uno scoperto esclusivo è censita al Catasto Fabbricati.

6)Identificare catastalmente gli immobili....

Il bene pignorato, oggetto di stima, risulta censito nel Comune di Terre Roveresche (PU) al foglio 9, in via Garibaldi 105:

-al Catasto Fabbricati - particella 277 – cat. C/2 – classe 1 – consistenza mq. 104 – superficie catastale mq. 78 – Rendita catastale euro 300,78, Piano S1-Terra-Primo; di proprietà per 1/1 dell'esecutato OIMISSIS.

Il tutto come riportato nella visura storica, planimetria e mappa catastale, (**allegato 4'**)

Per la tipologia, conformazione, uso dell' U.I. pignorata è stato ritenuto conveniente proporre la vendita con il presente LOTTO 2.

15)Allegare perizia senza i dati personali..

Sarà inviata copia della perizia epurata dei dati degli esecutati.

16)Allegare la check list

E' stata redatta la check list.

LOTTO 3

Trattasi di una unità immobiliare in Comune di Terre Roveresche località San Giorgio di Pesaro - Particella 283, posta all'interno di un fabbricato a schiera con appartamento su due piani oltre cantina, soffitta e scoperto esclusivo.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

L' immobile in argomento è ubicato in Comune Terre Roveresche in località San Giorgio (PU), via G. Garibaldi n.93 ed è identificato con la particella n. 283 comprendente un appartamento su due piani (P.T. e 1°), una cantina al piano interrato, una soffitta al piano secondo ed uno scoperto esclusivo al piano terra.

L' unità immobiliare ha un ingresso diretto su marciapiede pubblico posto lungo la via G. Garibaldi.

2) Sommaria descrizione dei beni

L'immobile identificato con la particella n.283 (C.F.) è costituita da un fabbricato del tipo a schiera con tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove insiste un locale cantina dell'altezza di ml. 2,50, una scala in c.a. con pedate ed alzate in marmo/cotto e pareti laterali di contenimento in elementi forati di laterizio, collega tutti i quattro piani.

L'appartamento ha la zona giorno al piano terra dell'altezza di ml.2,70, lo stesso comprende un ampio salone con scala al centro, che divide la zona soggiorno con il tinello e cucina. Una porta finestra nel tinello, ove è presente anche un camino a legna, permette l'accesso allo scoperto esclusivo posto sul retro dell'immobile, che risulta recintato in parte con paletti e rete ove sono presenti due piante da frutto.

Nel piano primo, dell'altezza di ml. 2,70, si sviluppa la zona notte con due camere poste, una sul fronte e una sul retro dell'immobile, oltre un bagno ed un corridoio, le due camere sono fornite di due piccoli balconi uno sul fronte ed uno sul retro.

Il piano secondo comprende un'ampia soffitta con finestrelle, un bagno, un piccolo ripostiglio, un corridoio ed un terrazzo a tasca, la copertura è a due falde.

Il piano interrato, ad uso cantina, è formato da un unico ampio vano con pareti in parte intonacate ed in parte in muratura faccia vista, nello stesso sono presenti alcune tubazioni a vista e pozzetti a pavimento dell'impianto di scarico.

Il fabbricato si trova a poca distanza dalla cinta muraria, che delimita il borgo di San Giorgio, a trenta metri di distanza (nella stessa via ma un po' più vicino alle mura), si trova l'immobile riportato nel LOTTO 2, sopra descritto.

Le strutture portanti verticali sono in muratura da due o più teste e pareti interne in forati di laterizio intonacati e tinteggiati, occorre segnalare che, nelle murature e nei solai all'interno dell'immobile e nei pavimenti dei balconi, sono visibili alcune crepe, oltre a macchie di umidità.

I pavimenti dell'abitazione sono in cotto e parquet nei vani, ceramica nei servizi e cantina, gres nei balconi.

Il portone sulla strada è in legno, come pure le finestre, le persiane e le porte interne, gli infissi interni ed esterni sono in normale stato di conservazione mentre le persiane necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare, ha strutture murarie e finiture interne in buono stato di conservazione mentre quelle esterne necessitano di manutenzione, ed è dotata di impianto elettrico, idrico e scarichi, tutti allacciati alle reti pubbliche presenti nella strada.

Per quanto riguarda l'impianto termico, occorre segnalare che la caldaia come anche parte delle tubazioni sono poste nell'unità confinante (altra proprietà) pertanto, il futuro acquirente, dovrà intercettare le tubazioni provenienti da altra unità e installare una nuova caldaia a servizio dell'unità immobiliare da collegare alle tubazioni e radiatori esistenti. Di tale anomalia se ne terrà conto nella formulazione del prezzo al mq. dell'immobile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione degli immobili, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

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

Da accertamenti presso l'ufficio urbanistica sono emerse solo pratiche successive all'anno 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Mediante l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terre Roveresche si è potuto accertare che per l'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni (**allegato 3''**):

- Concessione Edilizia n.482 del 28.01.1984 (ristrutturazione fabbricato);
- Concessione Edilizia n.666 del 13.03.1986 (ristrutturazione fabbricato);
- Autorizzazione n. 597 del 04.10.1985 (variante);
- Autorizzazione n. 964/89 (variante);
- Certificato di Collaudo depositato in data 08.01.1986 n. 698/84;
- Certificato di Collaudo depositato in data 19.05.1988 n. 698/84;
- Autorizzazione Genio Civile n. 620/86;
- Autorizzazione allaccio alla fognatura comunale n.1238/92;
- Autorizzazione di Abitabilità in data 21.05.1993 prot. n.2934 Prat. 482/666/964.

Si fa presente che agli atti risulta depositato il progetto (Prot. N. 00904 del 11.03.1987) di rifacimento dell'impianto di riscaldamento a gasolio nell'anno 1987, con corpi riscaldanti costituiti da radiatori in ghisa a colonnina e con la caldaia posizionata nel muro confinante all'interno di un'altra proprietà (**posizione ancora mantenuta**) in quanto, all'epoca della installazione dell'impianto di riscaldamento), le due unità attigue erano utilizzate dallo stesso nucleo familiare.

L'area ove insiste l'U.I. è inquadrata dal N.P.R.G., vigente del Comune di S. Giorgio ora di Terre Roveresche, in zona A Centri Storici di interesse Artistico con il vincolo dei Crinali classe 3.

5)Per il terreni....

Non è stato necessario richiedere alcun Certificato di Destinazione Urbanistica dato che l'unità immobiliare, comprensiva di uno scoperto esclusivo, è censita al Catasto Fabbricati.

6)Identificare catastalmente gli immobili....

Il bene pignorato, oggetto di stima, risulta censito nel Comune di Terre Roveresche (PU) al foglio 9, in via Garibaldi 93:

-al Catasto Fabbricati - particella 283 – cat. A/4 – classe 2 – consistenza 7 vani – superficie catastale mq. 229 escluse aree scoperte – Rendita catastale euro 198,84, Piano S1-Terra-Primo;
di proprietà per 1/2 dell'esecutato OIMISSIS.

Il tutto come riportato nella visure storica, planimetria e mappa catastale, (**allegato 4''**).

Si fa presente che nella visura storica nei dati identificativi sono stati riportati solo il PS1-PT-P1 e non il P2 che risulta invece regolarmente rappresentato in planimetria.

Tenuto conto della tipologia, dimensione, destinazione, uso e caratteristiche dell'unità immobiliare, se ne propone la vendita con il presente **LOTTO 3**.

7)Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell'immobile, notificato in data 13.07.2022 rep. 1335 e trascritto il 02.08.2022 ai nn.11174/7599 a favore di Purple SPV s.r.l., comprende la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Sig. OIMISSIS.

8)L'esatta provenienza dei beni

La quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'U.I. oggetto di stima è pervenuta, all'esecutato OIMISSIS, in forza dell'atto Notaio Paolo Cioccia in data 03.05.1983 REP. N.3763 del quale si allega copia della Nota di Trascrizione R.G. 4443 R.P. 2991 del 01.06.1983 con dichiarazione di successione registrata in data 22.10.2021 Reg. n.459086 Vol.88888/21 (**allegato 5''**).

9)Determinare il valore dei beni

Del bene pignorato, come sopra dettagliatamente identificato e descritto al punto 6 sono state ricavate le superfici, dell'abitazione e degli accessori oltre scoperto esclusivo, alle quali si sono applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM ricavando così la superficie convenzionale totale pari a **mq.207,75** moltiplicata per il prezzo di mercato pari ad euro/mq. **1.100,00**.

Tale prezzo è stato desunto:

- dal buono stato di manutenzione e conservazione delle strutture e finiture interne del fabbricato, considerando anche i vizi descritti in perizia;
- dal mediocre stato di conservazione delle strutture e finiture esterne;
- dai tipi di materiali utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- dallo stato dell'impianto di riscaldamento che dovrà essere adeguato;
- dalla categoria catastale attribuita all'U.I.;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezziario OMI vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili;

Per quanto sopra, riporto di seguito il calcolo della superficie convenzionale dell'U.I.:

- **Particella 283 –**

Abitazione	PT – P1	mq. 155,50 x 0,90 = mq.139,95
Balconi	P1	mq. 7,80 x 0,25 = mq. 1,95
Soffitta	P2	mq. 62,80 x 0,50 = mq. 31,40
Terrazza	P2	mq. 12,00 x 0,25 = mq. 3,00
Cantina	PS1	mq. 65,00 x 0,35 = mq. 22,75
Scoperto esclusivo		mq. 58,00 x 0,15 = mq. 8,70

Sup. convenzionale mq. 207,75 x euro 1.100,00 =

IMPORTO VALORE IMMOBILE LOTTO 3 euro 228.525,00

Tenuto conto che il pignoramento comprende la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare stimata il valore netto risulta di euro 228.525,00 : 2= **euro 114.262,50**
(diconsi euro centoquattordicimiladuecentosessantadue,50)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6, si è proposto di procedere alla vendita dell'immobile mediante il presente LOTTO 3.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito e riportato nella relazione del Custode, l'immobile, non gravato da spese condominiali, è utilizzato dall'esecutato come residenza unitamente al figlio maggiorenne, così come riportato nel certificato di residenza e stato di famiglia **(allegati 6)**.

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

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

13)Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alle nutrite documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate le seguenti **foto dalla n.11 alla n.22**.

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

Per la tipologia, conformazione ed uso dell' U.I. pignorata, è stato ritenuto conveniente proporre la vendita con il presente LOTTO 3.

15)Allegare perizia senza i dati personali..

Sarà inviata copia della perizia epurata dei dati degli esecutati.

16)Allegare la check list

E' stata redatta la check list.

RIEPILOGO VALORI DEI TRE LOTTI LOTTI

LOTTO 1, in Comune di Fano, loc. Carrara appezzamento di terreno con depositi ed un ufficio
VALORE DI 1/2 DI PROPRIETA' **euro 13.580,00**

LOTTO 2, in Comune di Terre Roveresche, località San Giorgio di Pesaro fabbricato a schiera con locale sgombero, due depositi con scoperto esclusivo

VALORE DI 1/1 DI PROPRIETA' **euro 46.645,00**

LOTTO 3, in Comune di Terre Roveresche, località San Giorgio di Pesaro fabbricato a schiera appartamento con cantina, soffitta e scoperto esclusivo

VALORE DI 1/2 DI PROPRIETA' **euro 114.262,50**

IMPORTO TOTALE VALORE DEI TRE LOTTI **euro 174.487,50**

(diconso euro centosettantaquattromilaquattrocentottantasette,50)

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto

Pesaro 04.04.2023

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- 1) Ispezioni ipotecarie **(allegato 1)** per i tre LOTTI;
- 2) Verbale primo accesso del Custode **(allegato 2)** per i tre LOTTI;
- 3) Concessione edilizia dopo il1967 **(allegato 3 – 3' – 3'')**;
- 4) Visure storiche, planimetrie catastali **(allegato 4 – 4' – 4'')**;
- 5) Atti di compravendita e divisione **(allegato 5 – 5' – 5'')**
- 6) Certificato residenza e stato famiglia **(allegato 6)** per i LOTTI 1-2-3.

LOTTO 1

FOTO 1



FOTO 2 - Deposito



FOTO 3 - Ufficio



FOTO 4



LOTTO 2

FOTO 5 – via Garibaldi civ.105



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



LOTTO 3

FOTO 11- via Garibaldi civ.93



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

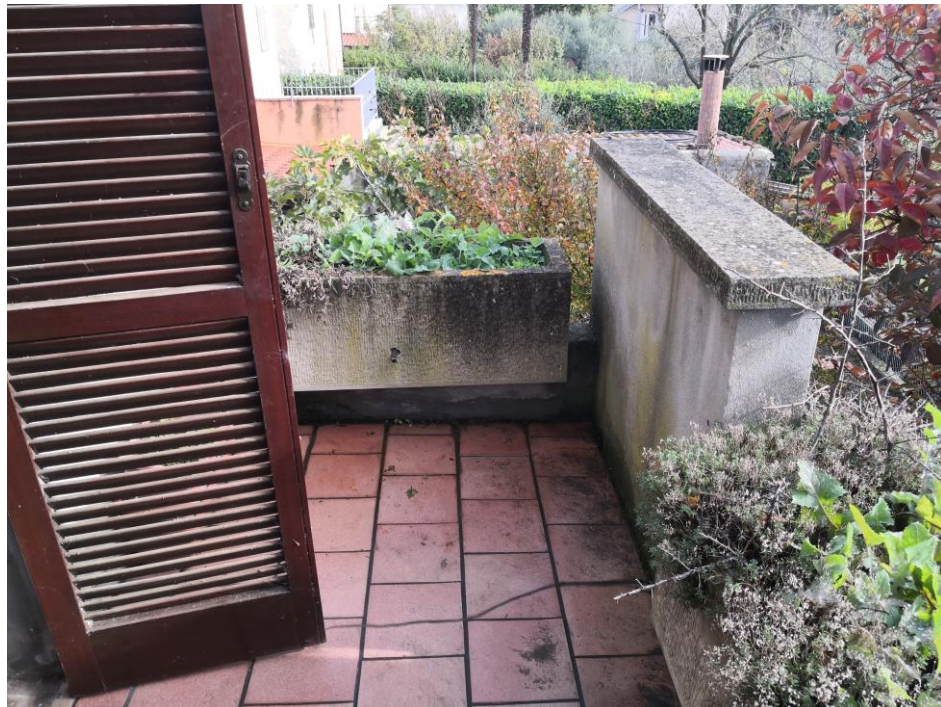


FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22

