

---

**TRIBUNALE DI PESARO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESEC. N. 163/2020**

**RELAZIONE DI STIMA**

**DI UNA UNITA' IMMOBILIARE ( APPARTAMENTO SU TRE PIANI, CON SCOPERTO  
ESCLUSIVO) IN COMUNE DI FANO (PU), VIA BEVANO N.9.**

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

Con decreto in data 03.03.2021 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Enrico De Biagi, iscritto all'Albo dei Geometri di Pesaro-Urbino con il n.1815, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 08.03.2021, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da UBI BANCA SPA con sede in Bergamo (BG) codice fiscale 03053920165 contro [REDACTED] con la custodia dei beni affidata all'avv. Marco Rapacchi.

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 custode, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- TRASCRIZIONE del – Reg. Part. N. – Reg. Gen. N. Pubblico Ufficiale Notaio Leandro Benini Rep. N. 95806 del 16.05.1980 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA appartamento e scoperto esclusivo in Comune di Fano (PU);
- ISCRIZIONE CONTRO N.1508/6592 del 31.05.2011 – Pubblico Ufficiale Notaio Colangeli Angelo – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di Euro 120.000;



-TRASCRIZIONE CONTRO N.7205/11163 del 02.11.2020 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Rep. N.1399 del 05.10.2020 – a favore UBI BANCA [REDAZIONE] atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Comune di Fano (PU)

Le formalità pregiudizievoli dovranno essere cancellate.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima dell'U.I. pignorata, corredata di tutte le documentazioni, visura, planimetria, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dall'Ill.mo G.E. 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 06.04.2021 alle ore 10:10 la data del primo sopralluogo, in tale occasione alla presenza dei sig.ri [REDAZIONE] o potuto aver accesso all' immobile per l'inizio operazioni peritali. Dopo averlo visionato e rilevato, ho provveduto a scattare fotografie (**foto dal n. 1 al n.8**). Alla fine di detto sopralluogo il Custode Giudiziario redigeva apposita relazione descrittiva (**allegato 2**).

Per quanto è stato possibile accertare, l'appartamento risultava occupato dai due coniugi eseguiti e quattro figli (una minorenni nata nell'anno 2007).

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1) Identificazione dei beni**

L'unità immobiliare (particella 57 sub. 2 del foglio 29 – Comune di Fano), in argomento, è posta al centro di un lungo fabbricato del tipo a schiera composto da tre blocchi abitativi, ciascuna parte di edificio dispone di uno scoperto esclusivo.

Per quanto sopra e come si è potuto appurare in loco, l'immobile da stimare ha le due pareti laterali senza aperture, in quanto è in aderenza ad altri due immobili.

La parete sul retro, che è a confine con uno scoperto di altrui proprietà, è provvista di aperture (luce ed aria). La parete lato strada è fronteggiante uno scoperto esclusivo con un portico (con unica falda in pendenza e strutture portanti in c.a.) posto sul lato destro. Sul confine con la via Bevano, si trova un ingresso pedonale composto da un cancello e da una pensilina in c.a., una recinzione costituita da balaustra in tubolare ferro e orsogrill con muretto sottostante.

Originariamente, la larghezza dei fabbricati costruiti prima del 1967 era contenuta in quanto, gli stessi, non avevano ancora subito modificazioni sostanziali con incrementi di superfici e di



volumi, che invece hanno interessato gli edifici successivamente in particolare nella parte retrostante.

L'immobile è situato a pochi km da Fano ed è vicino a Carignano, borgo noto per le sue "terme" da tempo chiuse, la strada provinciale lo collega alla costa Adriatica.

L'u.i. da stimare, di forma rettangolare, è composta da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) collegati da due scale interne delle quali, una di collegamento piano terra e primo ed una (a due rampe) che collega il piano primo ad una camera posta al piano secondo (sottotetto).

Per la tipologia, dimensione, destinazione e caratteristiche dell'immobile se ne propone la vendita in LOTTO UNICO.

## 2) Sommara descrizione del bene

L'immobile (**sub.2**) è costituito da un appartamento di tipo economico (A/3), che si sviluppa su tre piani.

Le strutture murarie (portanti e non) sono di diversa tipologia, in parte muratura e in parte c.a., in considerazione del fatto che il corpo di fabbrica attuale ha subito diverse modifiche nel tempo legate presumibilmente a mutate esigenze abitative nel corso degli anni.

Le murature perimetrali e di spina sono in mattoni pieni ad una e più teste, i solai in latero cemento, la copertura parte in struttura lignea e parte in latero cemento con manto di copertura in marsigliesi oltre grondaie e discendenti in rame in cattivo stato di conservazione.

Le tramezzature interne sono in elementi forati di laterizio intonacati.

Il piano terra, composto da diversi vani, ha un'altezza interna di ml.2,70/2,78 e nello stesso insiste l'ingresso con portone a due ante in alluminio verniciato e vetro. Di fronte all'ingresso è posizionata la scala di accesso al P1, con alzate e pedate in marmo. Sulla destra della scala si trova il soggiorno e sul lato sinistro la cucina. Percorrendo un corridoio posto sul lato destro della scala, si ha accesso ad alcuni vani sul retro del fabbricato in cui si trovano un bagno con finestra, uno sbroglio, un ripostiglio e un altro corridoio, oltre rip./C.T. con un accesso dall'esterno.

Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio collegato solo al soggiorno, ove è stata tamponata una porta.

Il piano primo è raggiungibile a mezzo una scala interna in c.a. con pedate ed alzate in marmo e ringhiera in ferro, lo stesso è composto da vani che hanno varie altezze, più specificatamente da ml. 2,35 a ml. 3,20 in quanto la copertura è formata da diverse falde inclinate con pendenze diverse.

Il tinello è un vano unico con il soggiorno per la demolizione del divisorio, nella camera è collocata una scala interna a due rampe che collega il piano secondo, il quale comprende un solo



vano adibito a camera con copertura a capanna. Si precisa che tale camera è stata oggetto di condono edilizio.

Tutti i vani utili sono provvisti di finestre e porte finestre in alluminio verniciato e vetri, fatta eccezione del vano caldaia e due ripostigli.

I pavimenti ed i battiscopa sono in piastrelle monocottura e legno, i rivestimenti e i pavimenti dei servizi igienici sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, i servizi igienici sono completi di apparecchi igienico/sanitari con rubinetterie in metallo, gli impianti tecnologici (elettrico, acqua, gas e scarichi) sono tutti allacciati alle reti pubbliche su via Bevano e provvisti di contatori indipendenti. Nella C.T. sono presenti n.2 caldaie a gas a servizio dell'unità immobiliare sia per acqua calda che riscaldamento a mezzo radiatori. Delle stesse non è stato possibile reperire la certificazione di idoneità e manutenzione.

In generale l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione come anche lo scoperto esclusivo ha un buon aspetto e in ordine.

Essendo trascorsi più di 5 anni dalla ultimazione della costruzione degli immobili, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione iva per l'imponibilità Iva.

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

Alcune parti del fabbricato a schiera, oggetto di stima, risultano esistenti in mappa ancor prima del 1967, ma di queste non v'è traccia di pratica edilizia in Comune, ove invece sono state reperite quelle più recenti, che verranno elencate al punto successivo.

### **4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano è stato possibile accertare che, all'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni **(allegato 3)**:

- Concessione edilizia del 08.08.1996 n. 915;
- Variante in corso d'opera (Pratica n.1834/99) alla Concessione edilizia del 15.07.1999 n. 600;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità in data 16.06.2007;
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria del 01.04.2009 n. 516/2004, prot.87417.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le tavole grafiche del progetto di variante e titolo abilitativo edilizio in sanatoria sono state accertate diverse difformità in particolare modifica di pareti interne comprese porte di collegamento e cambi di destinazioni d'uso di alcuni vani. Inoltre è da evidenziare la realizzazione di un vano destinato a "pranzo" nel terrazzo al P1 sul retro che occorrerà demolire e rimuovere in quanto volume non autorizzato. Le opere edilizie per tale





### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento degli immobili, trascritto in data 05.10.2020 comprende l' unità immobiliare di proprietà delle due persone esegutate per ½ ciascuna..

### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**

L'immobile, oggetto di stima, é stato acquistato dagli esegutati, con atto di compravendita notaio Leandro Benini di Fano in data 16.05.1980 rep. n.95806 (**allegato 5**).

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

Del bene pignorato, oggetto di stima, che risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fano (PU) al foglio 29 particella 57 Sub 2 Categoria A/3 - abitazione tipo economico al P T-1°-2° al civico n. 9 di via Bevano del Comune di Fano, con scoperto esclusivo, di prop per ½ ciascuno d [REDACTED] sono state rilevate le varie superfici, sia dei locali abitabili che di quelli accessori oltre lo scoperto esclusivo, alle quali applicando i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM hanno determinato una superficie commerciale pari a **mq.231,32** con il prezzo al mq. pari ad **euro 1.200,00**.

Tale prezzo al mq. è stato desunto:

- dallo stato di manutenzione e conservazione dell' abitazione;
- dallo stato di manutenzione e conservazione dei locali accessori e portico esterno;
- dalla tipologia e stato di conservazione delle finiture murarie interne ed esterne;
- dallo stato di manutenzione e conservazione degli impianti tecnologici privi delle certificazioni di regolarità;
- dalla ubicazione del lotto di terreno e della sua conformazione ed uso;
- dalla tipologia e categoria catastale dell'unità immobiliare;
- dalla esposizione e posizione della stessa rispetto ai centri abitati, città, castelli e borghi più o meno vicini;
- dalla distanza delle arterie stradali di collegamento extra comune e dalla vicinanza della strada Provinciale;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra, riporto di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare:



- **Sub. 2** - cat. A/3 (abitazione popolare su tre piani fuori terra con scoperto esclusivo – civ. 9 di via Bevano)

Piano terra ml. 11,90 x ml. 8,91 = mq. 106,02

Piano primo ml. 11,90 x ml. 8,91 = mq. 106,02

A dedurre terrazzo - mq. 17,41

Piano secondo ml. 5,58 x ml. 4,65 = mq. 25,94

-----

Sommano mq. 220,58 x 1,00 = mq. 220,58

Portico ml. 3,00 x ml. 2,60 = mq. 7,80 x 0,40 = mq. 3,12

Scoperto esc.vo ml. 12,10 x ml. 4,20 = mq. 50,82 x 0,15 = mq. 7,62

-----

Totale superficie commerciale mq.231,32

**Mq. 231,32 x e/mq. 1.200,00 = euro 277.584,00**

**A dedurre spese per progetto in sanatoria, opere edili**

**e nuova planimetria catastale**

**- euro 28.000,00**

-----

**IMPORTO TOTALE DEL VALORE DELL' U.I. SUB. 2 EURO 249.584,00**

(diconsi euro duecentoquarantanovemilacinquecentottantaquattro,00 )

### **10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6, si è proposto di procedere alla vendita degli immobili mediante unico lotto.

### **11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato nel corso del sopralluogo eseguito e riportato nella relazione del Custode, gli immobili sono la residenza dei coniugi esegutati (proprietari per ½ ciascuno, così come anche confermato dai certificati contestuali di residenza/stato di famiglia e dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegati 6 -7**), gli immobili non sono gravati da spese condominiali.

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

Gli immobili pignorati non sono 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 dal n. 1 al n. 8.**

**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 in un unico lotto.

**15) Allegare perizia senza i dati personali..**

Dalla perizia sono stato omessi i dati personali.

**16) Allegare la check list**

E' stata anche ricevuta la check list (**allegato 8**).

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 01.03.2022

Il C.T.U.

geom. Enrico De Biagi

Allegati:

- documentazione fotografica (**foto dal n. 1 al n.8**);
- ispezione ipotecaria (**allegato 1**);
- relazione Custode primo accesso (**allegato 2**);
- pratiche urbanistiche - variante, abitabilità e condono (**allegato 3**);
- visura storica e planimetria catastale (**allegato 4**);
- atto di compravendita (**allegato 5**);
- certificato di residenza/stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 6 -7**);
- Check list (**allegato 8**).



**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**



**FOTO 6**



**FOTO 7**



**FOTO 8**

