

Dott. Ing. ALBERTO CAMPOMORI
Via Genova n. 3 – 61121 Pesaro
tel. - fax 0721.26562 3484764425

c.f. CMPLRT49T21E289A
p.i 00392570412
e-mail alcampo@libero.it

Tribunale di Pesaro

Oggetto : Procedimento di esecuzione immobiliare promossa da
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Nr. 65/2024 Esec. Imm
Giudice relatore : Dott.Emanuele Mosci

RELAZIONE Peritale

Premesso che, a seguito del pignoramento immobiliare emesso
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro del 17/5/2024 Rep n.
922 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale del territorio di Pesaro in
data 27/6/2024 al n.8026 di Reg.Gen e al n. 5729 di Reg.Part. a favore
della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx spa con sede in Napoli
il Giudice Dott.Emanuele Mosci affidava in data 12/7/2024 al
sottoscritto dott.ing. Campomori Alberto, iscritto all'Albo degli
Ingegneri di Pesaro al n.322 l'incarico per l'esame e la valutazione
della proprietà pignorata
il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti e i documenti di cui
in possesso , aver assunto opportune informazioni ed acquisita la
necessaria documentazione è stato in grado di rispondere ai quesiti
indicati nella lettera d'incarico e pertanto presenta la seguente

RELAZIONE

Il sottoscritto Dott.Ing. Campomori Alberto ha provveduto , a seguito di
contatti con la ditta proprietaria ,in data 24/09/2024 ad effettuare
sopraluogo all'immobile di cui in oggetto ; ha provveduto inoltre alla
esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento , alla verifica
della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e

della loro particolare agibilità, alla identificazione catastale dell'immobile, ed è risultato quanto segue :

DATI anagrafici :

Sig.ra xxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e residente in xxxxxxxx Via xxxxxxxxxx (vedi certificato di stato di famiglia)

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e stato catastale :

Si provvede alla formazione di n. 1 lotto di vendita , costituito da intera proprietà di :

- a) Appartamento posto al piano primo e secondo ubicato in Comune di Fano (frazione Marotta), Strada Statale Adriatica Sud n. 288/A denunciato al N.C.E.U al foglio 123 part 285 sub7 (ex part 666 sub 13), P1-P2 , Cat A/3 , con vani 4 , rendita catastale € 202,45
- b) autorimessa al piano terra denunciato al N.C.E.U al foglio 123 part. 285 sub12 (ex part 666 sub18), P1S ,Cat C/6 ,mq 19, RC €73,60

Il bene risulta intestato per la quota di 1/1 al sig.ra xxxxxxx

All'esecutato gli immobili sono pervenuti:

- per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà e per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà per atto pubblico di compravendita del notaio Cavalaglio Francesca del 23 maggio 2003 , Rep n. 35844/8199 e trascritto in data 24/6/2003 Reg. Gen 8971 e Reg Part. 5477 da xxxxxxx (per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e per diritti pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà) e da xxxxxxxx ((per i diritti pari a $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e per diritti pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà) .

L'usufrutto si è estinto in quanto i sig. ri xxxxxxxx e xxxxxxxxxx sono deceduti rispettivamente in data xxxxxxxx ed in data xxxxxxxx

Precedenti proprietari :

xxxxxx e xxxxxx (in regime di comunione dei beni) con atto di compravendita 20/12/1993 , Dr. Giordano con sede a Mondolfo (PU) , Rep n. 1207 , Voltura n. 729 del 1/1/1994 in atti dal 04/11/1996 (compravendita da xxxxxx)

Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico :

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento risulta non conforme a quanto agli atti presso il Comune di Fano (C.E n. 4056 del 21/9/1982 e n. 5492 del 10/2/83 e autorizzazione n. 841/93) ed in particolare si è rilevato quanto segue :

- una diversa localizzazione in pianta del fabbricato
- una diversa sistemazione esterna
- a livello del piano secondo (sottotetto) : realizzazione della accessibilità al piano sottotetto per mezzo di scala interna , realizzazione di tramezzature con la creazione di n.3 vani , modifica del solaio di copertura a falde inclinate onde consentire la realizzazione del vano interno ad altezza costante (h= 1,88 m) e l'accesso a un piccolo nuovo terrazzo-lastrico solare (sul fronte del fabbricato) , realizzazione di una nuova apertura sul lato destro e sulla copertura (velux)
- a livello del piano primo : realizzazione di tramezzatura in corrispondenza della rampa scala interna .

Si ritiene che sia possibile regolarizzare tali difformità mediante opportuna "Scia/PDC in sanatoria " da presentare agli uffici competenti del Comune di Fano e Denuncia in sanatoria da presentarsi alla Regione Marche ex Genio Civile .

Regolarità sotto il profilo catastale :

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento risulta non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale(in data 18/10/1993) ed in particolare si è rilevato quanto segue :

- pur essendo stato indicato l'accessibilità al piano sottotetto non sono state riportate le modifiche di seguito apportate di cui lo stato di fatto (tramezzature interne , terrazzo , vano con h=1,88m)
- non è stata ancora effettuata la voltura a nome di [REDACTED] a seguito del decesso di [REDACTED].

Documentazione presente presso gli uffici Comunali e Regionali:

IL fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4056 del 21/9/1982 e Variante n. 5492 del 19/02/1983 a nome [REDACTED] "per la costruzione di un fabbricato destinato alla residenza estiva "

È stata rilasciata la Autorizzazione di abitabilità in data 14/11/1983 (con verbale di sopralluogo in data 10/11/1983)

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione edilizia n. 812/93 in data 16/11/1993 per " chiusura portico ed installazione vetrata "

In data 10/02/1984 la Regione Marche Servizio Decentrato OOPP e Difesa del Suolo di Pesaro ha certificato che la ditta [REDACTED] "non è tenuta

al rispetto delle norme di cui alla Legge 64/1974 , relativamente alla costruzione " di cui la CE n.4056 e n.5492 .

) Ubicazione e destinazione Urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte la U.I è situato in Località Ponte Sasso , al limite del confine comunale di Fano (a circa km 12 dal centro di Fano) , lungo la Strada Statale Adriatica lato destro Fano-Ancona , vista mare.

Il fabbricato è situato in zona B2.2 (zona residenziale semisatura a monte della strada interquartieri e a sud del Fiume Metauro) (art. 29 NTA 2023)) secondo il vigente PRG del Comune di Fano

Descrizione dei beni immobili pignorati :

A) Intera proprietà di appartamento sito al piano primo di fabbricato a due piani abitabili, composto da soggiorno-angolo cottura , una camere da letto, un bagno, un locale pluriuso , un vano scalainterno e una veranda .Tramite scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) con hi variabile da cm 20 a cm 280 circa e composto attualmente da n. 3 vani e piccola terrazza-lastrico solare. Al piano terra è presente un vano garage . La U.I fa parte di un piccolo contesto condominiale (n. 6 U.I) on quota millesimale è pari a 1/6

Descrizione analitica :

La superficie lorda della U.I risulta pari a circa $S_{11}=6,6 \times 7,65 = 50,49$ mq (piano abitabile), $S_{12} =50,49$ (sottotetto con lastrico solare) , $S_{13} = 3,8 \times 5,5 =20,9$ mq (garage) , ed in particolare le superfici interne dei vari ambienti risultano essere circa:

1 piano : soggiorno-angolo cottura:11,64 mq ,letto = 9,28mq

bagno : 3,2 mq vano pluriuso = 6,4 mq vano scala interno= 2,3 mq

veranda =5,32 mq - Sottotetto: 38 mq lastrico solare = 5 mq -

garage= 19, 2 mq

Dotazione di impianti :

Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua calda con radiatori in ghisa (al piano primo) e caldaia murale a gas metano ,posta all'interno del vano veranda ;nel locale bagno vi è la presenza di un boiler elettrico .
Impianto elettrico con presenza di interruttore differenziale, impianto sanitario con scarichi alla rete fognante comunale, impianto telefonico e TV .

Conformità tecnica impiantistica :

A seguito della realizzazione degli impianti elettrici e termici realizzati negli anni 1983 non risulta documentazione relativa a Dichiarazione di conformità degli impianti stessi da parte delle ditte installatrici e a Dichiarazione di rispondenza degli impianti alla regola d'arte di cui all'art. 7 DM 22/01/2008 n. 37, ma vi è la presenza della Autorizzazione di abitabilità in data 14/11/1983 (con verbale di sopralluogo in data 10/11/1983).

Caratteristiche strutturali e finiture :

Il fabbricato ,di cui fanno parte i beni immobiliari in oggetto , presenta struttura portante in mattoni di laterizio con solai del tipo misto in laterocemento.

Per quanto riguarda le finiture , nel complesso sono di ordinaria qualità ed in particolare: i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in alluminio con vetro semplice ed avvolgibile in pvc . Le porte interne sono in legno ed in parte con vetro .

Il locale garage presenta pareti intocate e tinteggiate , il pavimento è in mattonelle di ceramica e la porta con la porta di accesso principale del tipo basculante in metallo .

Stato di conservazione e manutenzione :

Dal punto di vista strutturale il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione non denotando segni visibili di dissesti o stati fessurativi ad eccezione del cornicione in c.a che presenta segni di degrado . Per quanto riguarda la U.I , pur non utilizzata per molto tempo , si presenta nel complesso in discreto stato conservativo, ad eccezione del vano garage (basculante e tinteggiatura)

Altre informazioni per l'acquirente :

- Allo stato attuale non risulta nessun contratto di affitto .

Spese condominiali : quota per spese condominiali standard mensili : circa € 40/50 . Nel preventivo ripartizioni del Condominio (periodo 01/01/2024 - 31/12/2024)risulta a carico della Sig. xxxxxx l'importo pari a € 1.022,89 + 2.035,76.

- **Vincoli ed oneri giuridici**

A carico della U.I risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni :

- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario: atto notaio Cavalaglio Francesca del 7/8/2003 rep n. 35914/8247 ed iscritta

presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 21/8/2003 al REP Gen.generale n.11989 e al n. Reg.Part. 2638 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena spa per somma complessiva di € 150.000, a carico di xxxxxxxx , xxxxxxxx e xxxxxxxx , con seguente annotamento " In data 20/7/2023 ai nn 881/1286 di rettifica (rinnovazione)".

- Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto GDP di Fano del 23/11/2019 Rep n. 405 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliari di Pesaro in data 3/3/022 al n. Rep Gen 2820 e al n Rep Part.441 a favore di xxxxxxxx per una somma complessiva di € 1.500

-Ipoteca in Rinnovamento Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario: atto notaio Cavalaglio Francesca del 7/8/2003 rep n. 35914/8247 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 20/07/2023 al REP Gen.generale n.8811 al n. Reg.Part. 1286 a favore di Amco-Asset Mangement Company Spa per somma complessiva di € 150.000, a carico di xxxxxxxx , xxxxxxxx e xxxxxxxx ,

- Ipoteca Giudiziaria decreto Ingiuntivo atto Tribunale di Spoleto del 30/11/2018 Rep. 1531 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 18/6/2024 al n Rep gen. 7476 e al n Rep. Part. 1100 a favore di A.p.s.p Letizia Veralli Giulio ed Angelo Cortesi per somma complessiva di € 65.000 a carico di xxxxxxxx

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Pesaro del 17/5/2024 rep. n. 922 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 27/6/2024 al n. Rep gen 8026 e

al n Rep Part. 5729 a favore di Amco-asset management Company spa a carico di xxxxxxxx ..

Valutazione:

Calcolo superficie commerciale:

Superficie utile lorda (Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote di superficie occupata da muri interni e perimetrali):

abitazione: Piano primo : $6,6 \times 7,65 - 6,82$	=	43,67 mq
veranda : $3,10 \times 2,2 = 6,82$ mq	x 0,50 =	3,41 mq
sottotetto : con $h > 1,50$ m : $3,5 \times 6,6 = 23$ mq	x 0,35 =	8,08 mq
garage : $5,57 \times 3,80 = 20,8$ mq	x 0,5 =	10,5 mq
Sup, totale commerciale = circa		<u>65,6 mq</u>

Valore di mercato :

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di *stima monoparametrico in base al prezzo medio* .

L'aspetto economico del bene da valutare è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo " della stima sintetico comparativa ". La valutazione tiene conto della consistenza , della vetustà , ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche , destinazione, grado di commercialità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare che risente ancora dello stato dovuto alla crisi attuale. La stima commerciale del bene in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

Come fonti di informazioni si è fatto riferimento a:

- Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - semestre 2 anno 2023 , che per zona E4 suburbana/Torrette di Fano-Ponte Sasso per abitazioni *di tipo economico* in stato di conservazione normale, attribuisce un valore di mercato pari a € **1100/1350 /mq**)
- Osservatorio Immobiliare 2023 della Provincia di Pesaro Urbino redatto da FIAIP , ove relativamente alla zona Metaurilia/Torrette/Ponte Sasso (per abitazioni *in buono stato-abitabile*) riporta valori di € **1000/1200 /mq**)

- Indagini presso Agenzie immobiliari del luogo ed annunci immobiliari per fabbricati analoghi in zone limitrofe (Bf Immobiliarec, Pesaro Case , Itacasa, ecc)
- Pertanto considerando l'epoca di costruzione (1983) con la conseguente obsolescenza tecnologica (fra l'altro costruzione in assenza di Normativa sismica, Legge sul risparmio energetico , e Legge sui requisiti acustici) , posizione (in prossimità all'accesso alla spiaggia e quindi con propensione ad un uso di tipo "estivo", seppur lungo la strada Statale Adriatica , di notevole traffico) , la composizione e la distribuzione interna (alloggio di piccolo taglio, presenza di un vano garage e di uno scoperto seppur condominiale e l'inserimento della U.I in un condominio di piccola entità (n. 6 U.I)), la qualità delle finiture (ordinaria) e lo stato di manutenzione si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima il valore pari a € 1.300/ mq

- Per quanto sopra esposto :

- considerate le condizioni estrinseche e intrinseche dell'immobile, e cioè: ubicazione e posizione destinazione urbanistica, grado di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione), caratteristiche igieniche ed estetiche , disposizione interna degli ambienti
- valutate le necessarie informazioni ed effettuati confronti e ponderazioni di prezzi su altre proprietà simili

il sottoscritto Ing. Campomori Alberto dichiara che il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di stima si possa ritenere pari a :

$$\text{mq } 65,6 \times \text{€ } 1.300/\text{mq} = \text{€ } 85.280,00$$

- spese per la regolarizzazione delle difformità (tecniche ed oneri)
a detrarre : € 7.000,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.280,00

Valore di vendita giudiziaria :

- riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria € 0,00
- spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla

vendita (art 63 cc) : € 3.000,00
per cui : Valore di vendita giudiziale dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :
€ 75.280,00
con arrotondamento **€ 75.500 ,00**

Allegati :

- certificatotodifamiglia.pdf
- documentazione catastale.pdf)
- documentazione fotografica.pdf
- atti comunali1.pdf e atti comunali2.pdf
- certificazione notarile.pdf
- ispezione ipotecaria.pdf
- piante.pdf
- altra documentazione.pdf

Pesaro , lì 04/10/2024

In fede

Ing. Campomori Alberto