

TRIBUNALE DI PESARO

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 29/2024

CREDITORE : *****

DEBITORE : *****

Il sottoscritto ***** , nato a ***** , con studio in ***** ,
C.F. ***** , iscritto all'ordine degli ***** , nominato C.T.U. dal Giudice
Delegato in data 24/03/2024 per redigere consulenza tecnica d'ufficio inerente Esecuzione immobiliare
n. 29/2024 promossa da ***** , contro ***** , ho eseguito
l'accettazione telematica dell'incarico.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA SITO IN MONTALABBATE

- IN VIA RISORGIMENTO N. 50 -

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Inizialmente, è stata verificata la completezza della documentazione ex. art.567 C.P.C., ovvero la presenza della visura catastale ed ipotecaria che nel caso specifico vengono sostituite dalla relazione del notaio ***** , datata 20/03/2024. Nella relazione notarile, è indicato che l'atto di acquisto è stato eseguito il giorno 25/9/2006 e quindi, non risulta antecedente ad almeno 20 anni all'atto di pignoramento che è datato il 07/03/2024; comunque nella relazione notarile risulta indicato che il mappale n. 887 di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento sono derivati dal Mappale 865. In data 30/04/2024 ho richiesto agli uffici del Catasto di Pesaro copia completa delle planimetrie Catastali (vedi Allegato B) e delle Visure Catastali (vedi Allegato E) dell'immobile da periziare.

In data 02/05/2024, è stata eseguita presso l'ufficio Conservatoria di Pesaro, una Visura Ipotecaria Completa ed aggiornata dell'immobile (vedi Allegato D), dalla quale non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento immobiliare in oggetto.

In data 05/05/2024 è stata presa dal ***** , una Copia dell'Atto di Provenienza degli immobili redatto dallo stesso Notaio ***** (vedi Allegato F).

In data 03/05/2024 è stata richiesta copia dei titoli edilizi e copia dell'agibilità presso il Comune di Montelabbate, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'elaborato peritale ed il 29/08/2024 mi sono recato presso il Comune al fine di Verificare con il Tecnico Istruttore la rispondenza Urbanistica dell'immobile da periziare (vedi Allegato G-H-I) ed i Vincoli di Prg presenti (vedi Allegato L).

In data 16/08/2024, è stato eseguito il sopralluogo dell'immobile alla presenza sia dell'Esecutato che dell'Avvocato ***** nominato Custode degli immobili oggetti di vendita ed inoltre è stato preso un rilievo fotografico dei locali (vedi Allegato A).

In data 25/09/2024 è stata presa una copia del Regolamento di Condomino e della situazione Contabile dell'Esecutato nei confronti del Condominio (vedi Allegato Q).

Successivamente, in data 26/09/2024 è stata presa una copia dello stato di Famiglia dell'Esecutato da cui è risultato celibe (vedi Allegato C), come anche indicato nell'atto di acquisto del Notaio Dott. ***** (vedi Allegato F).

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo ed un sottotetto di un fabbricato Condominiale con destinazione mista Residenziale/Commerciale, sito in comune di Montelabbate, in Via Risorgimento n. 50 ed anche un'autorimessa chiusa posta al piano interrato. Il fabbricato è posto in zona centrale, in zona prettamente residenziale-commerciale; inoltre, la zona risulta essere sicuramente mediamente tranquilla perché al piano terra vi sono anche degli esercizi commerciali ed inoltre, vi è con poco traffico sulle vie di accesso, anche se l'appartamento è posto in vicinanza della strada Montelabbatese SP.30, denominata strada delle Regioni. L'abitazione oggetto di perizia ha un accesso autonomo ed anche utenze autonome; si accede allo stesso tramite una scala esterna condominiale ed ha un posto auto privato al piano interrato (vedi documentazione fotografica in Allegato A). All'autorimessa interrata si accede tramite un accesso carrabile condominiale da Via Risorgimento ed agli appartamenti tramite il marciapiede condominiale che circonda il fabbricato (vedi anche accatastamento in Allegato B).

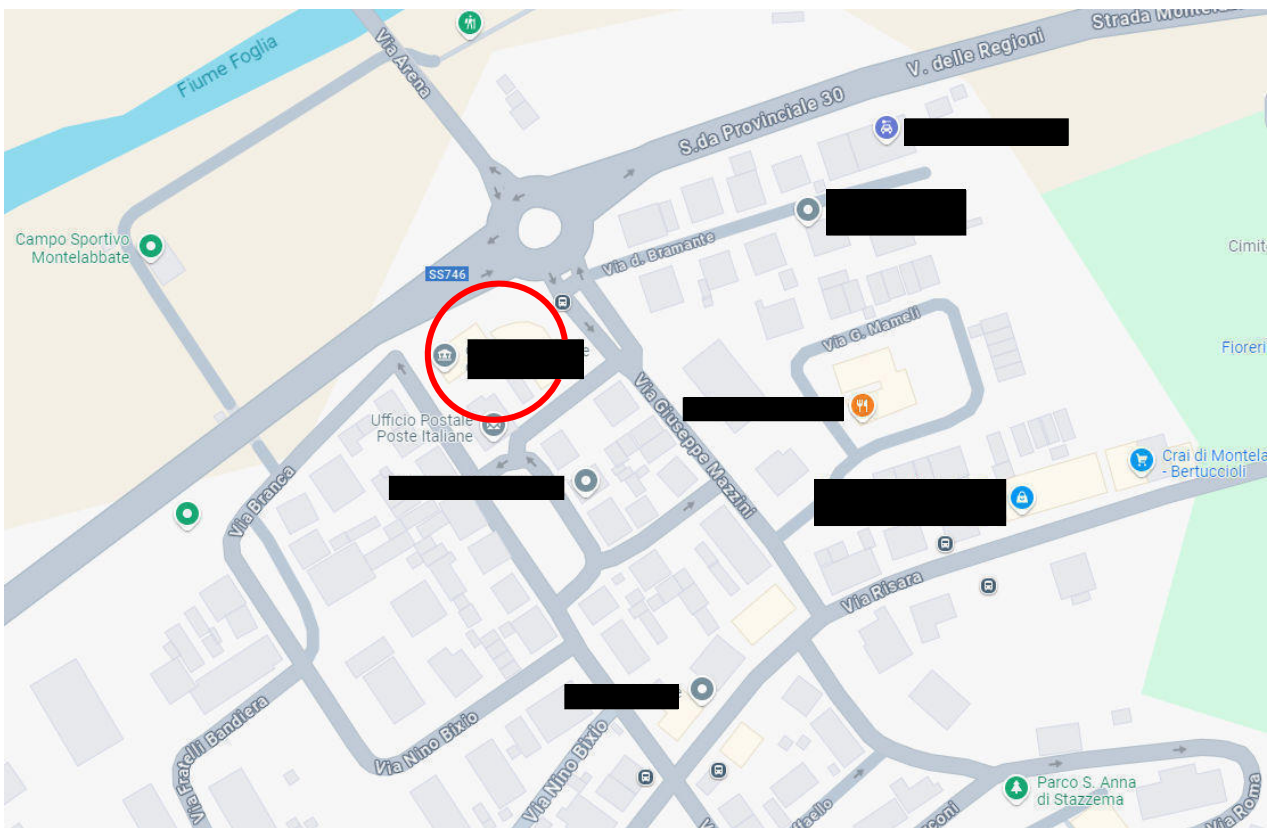
1.1.UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L' appartamento è ubicato nel Comune di Montelabbate, in zona molto centrale vicino sia al Comune che all'ufficio delle Poste ed altri esercizi commerciali, con accesso all'abitazione da Via Risorgimento,

da cui si accede sia al parcheggio interrato che allo scoperto interno in vi è posta la scala condominiale che porta agli appartamenti posti al piano primo. Il lotto su cui insiste il fabbricato è di forma approssimativamente ad L e confina su tre lati con strade pubbliche, ovvero via Risorgimento, Strada delle Regioni e Via Mazzini e su altri due lati con la proprietà privata dell'ufficio delle Poste.

Alla proprietà si può accedere sia da via Risorgimento che da Via Mazzini che sono entrambe due strada Comunali locali, di bassa percorrenza; tali vie sono comunque posta nelle vicinanze della strada provinciale Sp.30 detta Montelabbate o Strada delle Regioni che porta in poco tempo sia a Pesaro che verso il casello Autostradale. (vedi estratto stradario riportato di seguito).

- Estratto stradario (immobile identificato in rosso) (fig.1):



1.2.DESCRIZIONE CATASTALE:

L' appartamento, sito in Via Risorgimento n. 50, è censito al N.C.E.U al Foglio n. 8, mappale n. 887, sub. 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 216,91, superficie catastale totale 60mq (vedi Visura in Allegato E).

Autorimessa, sito al piano interrato in Risorgimento n. SNC, è censito al N.C.E.U al Foglio n. 8, mappale n. 887, sub. 2, categoria C/6, classe U, consistenza 32mq, rendita catastale € 87,59. (Vedi Visura in Allegato E).

Gli immobili risultano intestati al signor ***** (esecutata, per quota 1/1), nato a ***** , C.F. ***** (vedi Visura in Allegato E).

L'appartamento ed il posto auto hanno i seguenti beni comuni non censibili, identificati:

- il sub. 21 che identifica la rampa d'accesso ed i parcheggi privati ad uso pubblico, comuni ai sub. dall'1 al 20;
- il sub. 22 che identifica il vano tecnico, la sala macchine, i vani contatori, i giardini pensili, gli spazi areaazione garages ed i parcheggi, comuni ai sub. dall'1 al 20;
- il sub. 23 che identifica lo spazio di manovra per l'accesso ai garages privati, comune ai sub. dal n. 1 al n. 8;
- il sub. 24 che rappresenta l'androne, il vano scala, il vano ascensore, privati ad uso pubblico, comuni ai sub. dall'1 al 20;
- il sub. 25 che identifica i camminamenti ed i portici privati ad uso pubblico, comuni ai sub. dal n. 1 al n. 20;
- il sub. 29 che identifica il vano ascensore, comune ai sub. dall'1 al 20;
- il sub. 30 che identifica le scale e logge, comuni ai sub. dall'1 al 20;
- il sub. 31 che identifica la loggia comune ai sub. dal n.17 a n. 20,

Il tutto come risulta meglio rappresentato nelle piantine dell'elaborato planimetrico e nell' elenco subalterni posto in Allegato B e come anche indicato nell'atto di acquisto (vedi Allegato F).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è sito al piano primo e secondo sottotetto di un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, il quale risulta dotato di ascensore condominiale; all'immobile si accede solo da una scala esterna condominiale posta sullo scoperto interno del fabbricato. Il fabbricato è composto da 13 unità immobiliari indipendenti, ovvero da 5 appartamenti posti al piano primo, da 3 uffici sempre al piano primo, da 4 Negozi ed una Banca al piano terra; ha uno scoperto condominiale e camminamenti posti tutt'attorno al fabbricato al piano terra da cui si accede sia all'appartamento che all'autorimessa posta al piano interrato. (vedi planimetrica catastale in Allegato B).

Il fabbricato è stato costruito nel periodo 2004-2006, tramite permesso di costruire n.11 del 4/06/2004 rilasciato a ***** e successive Varianti con DIA prot. 7912 del 10/08/2005 e successiva DIA prot. 3532 del 03/04/2006.

E' stato poi richiesto e rilasciata l'agibilità a ***** con n.8/2006 del 11/08/2006, periodo in cui risalgono le dotazioni impiantistiche e le finiture costruttive principali dell'unità immobiliare oggetto di vendita (vedi copia rilascio agibilità in Allegato I). Solo successivamente con Comunicazione di Attività Libera, pratica CAEL n. prot.10428 del 03/11/2014, è stata legittimato il montaggio interno di una scala interna che collega il piano primo al vano sottotetto (vedi Allegato H). Tuttavia, in base ai progetti edilizi depositati in Comune e che hanno originato la costruzione del fabbricato (vedi progetto di costruzione n.11/2004 e successive varianti in Allegato G), il vano sottotetto doveva risultare un vano chiuso non utilizzabile, ovvero una superficie non accessoria con un'altezza media <1,50ml, mentre sul posto è stato realizzato nel momento della sua costruzione un locale con altezza media di circa 2,00ml che quindi, viene regolarmente utilizzato come un locale accessorio normalmente calpestabile, come indicato sia nella planimetria catastale che nella documentazione fotografica (vedi foto n.11-12 in Allegato A).

L'immobile oggetto di stima risulta suddiviso nei seguenti locali: nel piano abitabile posto al piano primo in cui si ha un soggiorno/cucina, una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un disimpegno con una scala che porta al piano sottotetto locale accessorio da sanare, in base ai progetti edilizi che hanno originato la sua edificazione (vedi Allegato G). In particolare, il locale soffitta risulta avere un'altezza media >1,50ml, come risultato dal rilievo eseguito in loco ed inoltre tale locale rimane collegato direttamente con il vano sottostante, prendendone luce ed aria (vedi foto n. 11-12 in allegato A). Quindi, in base ai rilievi eseguiti risulta che la superficie a soffitta dovrà essere oggetto di sanatoria in base all'art. 34 del Dpr 380/2001 versione aggiornata al 2024, ovvero per interventi parzialmente difformi dal permesso di costruire per cui la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio al fabbricato stesso.

Le finiture interne all'appartamento, così come le dotazioni impiantistiche elettriche ed idrauliche, risultano essere in buono stato e sono risalenti al 2006, periodo della sua costruzione; infatti, l'impianto elettrico è già dotato di quadro elettrico interno all'appartamento con dispositivo salvavita ed interruttori magnetotermici (vedi foto in Allegato A). Comunque sia, gli impianti in genere non sono sicuramente conformi alle dotazioni impiantistiche sia elettriche che termoidrauliche previste attualmente dalla vigente legge L.37/2008.

Internamente, i locali abitabili dell'appartamento sono rifiniti con pavimento in mattonelle di gres ceramico 30x30, di colore rosa carne, battiscopa sempre in ceramica in tono, le porte sono in legno tamburato con tinta ciliegio, la tinteggiatura dei vani è principalmente a tempera bianca (vedi Foto in Allegato A) e l'altezza dei soffitti dei piani abitabili è sempre maggiore o uguale a 270cm, come anche risultante dalla planimetria dell'accatastamento (vedi Allegato B).

Le finestre interne sono in alluminio di colore verde, con oscuranti con tapparelle in PVC e sono dotate di chiusura con doppia guarnizione e vetrocamera (Vedi Foto n.5-9-10 in Allegato A).

Il bagno presente al piano primo abitabile è in buone condizioni, completo e funzionante, servito da uno con cabina doccia (vedi foto n.9 in Allegato A); le finiture nel complesso sono di media qualità.

Il sistema di riscaldamento è del tipo autonomo, con radiatori in acciaio e la caldaia è autonoma ed è posta esternamente all'appartamento, con accesso dal balcone posto sul retro. (vedi foto n.4-14 in Allegato A).

All'appartamento, si accede tramite una scala esterna condominiale, posta sullo scoperto interno del condominio e chiuso con portone blindato (vedi foto n.4-5 in Allegato A). Il vano a soffitta ha invece come finitura un pavimento flottante in legno o simil legno ed anche il soffitto di copertura è in legno a vista; a tale locale si accede tramite una scala prefabbricata in legno/acciaio (vedi foto in 7-11-12 in Allegato A).

L'edificio residenziale/commerciale (vedi foto n.1-2-3-4 in Allegato A), è un fabbricato con struttura portante con telai in c.a. e con tamponamenti di muratura a cassavuota ed isolante interno, tipologia costruttiva tipica degli anni 2000. Esternamente la muratura, risulta intonacata a civile e pitturata color giallo, la cui pitturazione risulta ancora in buone condizioni (vedi foto n. 1-2-3-4 dell'Allegato A).

Il manto di copertura è in tegole di cotto, le tramezzature in laterizio sono da 8/10 cm ed intonacate, le gronde ed i pluviali sono in rame e le ringhiere esterne della scala e dei balconi in ferro zincato non verniciato. La recinzione del fabbricato non è chiusa sul fronte strada dove è accessibile sia dai pedoni che dalle auto, mentre solo il confine retro della proprietà, vicino al fabbricato delle "Poste" è separato dallo scoperto vicino da una recinzione economica, fatta con rete metallica plastificata e paletti in ferro.

Il posto auto/autorimessa chiusa, oggetto di pignoramento, è posta al piano interrato e si accede sia con autovettura dalla rampa carrabile posta su via Risorgimento ed a piedi si può scendere sia con l'ascensore che con una scala esterna condominiale (vedi elaborato planimetrico posto in Allegato B e foto n. 15-16 poste in Allegato A).

In conclusione, entrambi gli immobili si presentano in condizioni normali per tale zona posta vicino al centro del Comune di Montelabbate, sia per le finiture interne che impiantistiche, così come per quanto concerne la parte delle finiture esterne.

3. PROVENIENZA:

L'Appartamento e l'Autorimessa prima della Notifica di Pignoramento risultavano intestati al Sign. ***** (esecutato, per quota 1/1), nato ***** , C.F. ***** (vedi Visura in Allegato E).

Entrambi gli immobili sono pervenuti da acquisto tramite atto del Notaio ***** , avvenuto il 25/09/2006, repertorio 16782/4404, trascritta in Pesaro il 02/10/2006 al n. 16256/8372 di reg. particolare.

L'esecutato risulta essere celibe, come è risultato dalla verifica eseguita dal Ctu presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Montelabbate (vedi Allegato C).

(vedi anche copia Atto di Acquisto posta in Allegato F, la visura Catastale posta in Allegato E ed il Certificato Notarile del Notaio, posta in Atti dalla Parte Creditrice).

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, l'appartamento, come si vede nella documentazione fotografica posta in allegato A, è abitato dall'Esecutato, come risulta anche dal certificato di stato civile (vedi Allegato C).

5. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO ACQUIRENTE:

5.1. VINCOLI URBANISTICI

Il fabbricato, in cui è inserito l'immobile di cui alla perizia, è individuato nel PRG vigente di Montelabbate, in zona territoriale omogenea D5 terziario di Nuovo Impianto, art. 6.7.2. NTA, ovvero Produttiva Direzionale di Nuovo impianto denominata "MT1", la cui zona è sottoposta in parte a Vincolo stradale dato della strada Montelabbate (art. 7.1. della NTA), mentre in tutto il lotto vi è anche il Vincolo di Tutela Diffusa e Speciale. L'edificazione presente è stata realizzata tramite un Piano di lottizzazione ed in cui adesso sono possibili sono interventi di Ristrutturazione Edilizia dei volumi esistenti, senza incrementi di nuove superfici e volumi edificatori rispetto a quanto previsto dal piano di Lottizzazione già realizzato (vedi Allegato L).

5.2. SERVITU' PRIVATE E CONDOMINIALI

Come già accennato in precedenza gli altri appartamenti, gli uffici, i negozi la piano terra, la banca al piano terra e le altre autorimesse poste al piano interrato del condomino, risultano avere vari in condominio tra di loro, ovvero i camminamenti esterni, i loggiati e gli spazi verdi al piano terra, il vano contatori ed un vano tecnico, la rampa carrabile e la corsia di manovra dell'autorimessa, l'ascensore e le varie scale di accesso esterne che permettono l'accesso pedonale alle abitazioni. Tali parti sono identificate con vari subalterni identificati con i numeri n. 21-22-23-24-25-29-30-31 come meglio indicato già al paragrafo 1.2. della presente perizia e nell'elaborato planimetrico posto in allegato B. Gli immobili oggetto di perizia sono sottoposti al Regolamento di Condominio pubblicato con atto a rogito Notaio ***** in data 10 luglio 2006 rep.n.ro 564874/18673, registrato a Pesaro il 21 luglio 2006 al n.ro 1572 (vedi Allegato Q).

Non sono noti al CTU, altri vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto.

6. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA:

(vedi Visura Ipotecaria aggiornata in Allegato D e Relazione Notarile di parte Creditrice):

6.1. ISCRIZIONI/IPOTECHE

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 02/10/2006 presso Agenzia del territorio di Pesaro, ai numeri 16257/4260 per Euro 296.000, a favore di *****) cos. Fisc. ***** , gravante sulla quota di 1/1 di entrambi gli immobili, intestati alla parte Esecutata ***** .

6.2. TRASCRIZIONI/PIGNORAMENTI

1) PIGNORAMENTO trascritto il 07/03/2024 reg. part. 2804/2024, a favore di ***** , sede in ***** , cod. Fisc. ***** , gravante sulla quota di 1/1 di entrambi gli immobili, ovvero quella intestata all'Esecutato;

6.3. COSTI CANCELLAZIONE:

COSTI DI CANCELLAZIONE SI STIMANO COME SOMMA DI TASSE, BOLLI, IMPOSTE DA VERSARE + COMPETENZE PROFESSIONALI NOTARILI:

TASSA+BOLLO PER 1 IPOTECA VOLONTARIA = €0+35+59 = € 94,00

IMPOSTA + TASSA + BOLLO PER 1 PIGNORAMENTO = €168+35+59 = = € 262,00
 tot € 365,00

- competenze professionali(per ipoteca non volontaria/pignoramento) : €400x2= € 800+4%+22%(iva)= € 1015,04

TOTALE COSTI = € 1015,04+365=1380,04

7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA ED IMPIANTISTICA :

7.1. REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato commerciale/residenziale di cui fa parte l'appartamento che è oggetto di perizia, è stato costruito nel periodo 2004-2006, in base al permesso di costruire n. 11/2004 e successive varianti (vedi Allegato G); successivamente, tramite lavori di ordinaria manutenzione è stato eseguito il montaggio di una scala interna per collegare il vano utile posto al piano primo al vano sottotetto che nel progetto iniziale non doveva essere utilizzabile e con altezza media interna <1,50ml (vedi Allegato H). Successivamente, non vi sono stati altri lavori edilizi realizzati nelle unità immobiliari oggetto di stima, né opere di Sanatoria o condoni che abbiano regolarizzato tale situazione.

Quindi, l'appartamento oggetto di perizia, risulta parzialmente non regolare per quanto attiene il vano sottotetto che nello stato di fatto ha un'altezza media di circa 2,00ml, costituendosi quindi una superficie accessoria che necessita di essere sanata, in base all'art-34 del Dpr. 380/2001 e s.m.i, in particolare pagando una sanzione pecuniaria pari a 3 volte il costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392 per gli immobili residenziali. Il costo di produzione da considerare è quello dell'edilizia convenzionata, rivalutato al 2006 periodo dell'abuso, è corrisponde a circa € 910/mq, mentre la superficie accessoria da sanare in base ai vari coefficienti correttivi previsti dalla Legge 392/78, è corrispondente a circa 8mq.

Invece, per quanto riguarda i vani utili posti al piano primo, sia per le altezze interne che per le misure interne questi locali rientrano nei limiti delle "tolleranza costruttive", come previsto all'art 34 del Dpr. 380/2001 e s.m.i. (versione 2024) e quindi non si necessitano di costi di sanatoria per tali variazioni metriche rispetto al progetto edilizio approvato (vedi Allegato G).

7.2. REGOLARITA' IMPIANTI

Gli impianti elettrici ed termo-idraulici sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato del 2004-2006 e quindi, sono stati ovviamente eseguiti in conformità alla previgente Legge 46/90, come risulta anche dai certificati di regolarità impiantistica allegati alla richiesta di agibilità, cioè sono stati

realizzati in conformità alle “*Norme per la sicurezza degli impianti*” previgenti, ma non sono ovviamente conformi alla vigente normativa L. 37/2008, poiché antecedenti alla norma citata. Questo comporta che i livelli di sicurezza impiantistica sono simili a quelli degli impianti attuali anche se con prestazioni minori. Tuttavia l'impianto di riscaldamento, gli isolamenti impiantistici e delle strutture sicuramente sono stati eseguiti in conformità ad un progetto termo-tecnico depositato in Comune, infatti i lavori sono successivi alla L.10/91 che né prevedeva l'obbligo di progettazione.

8. SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Per quanto riguarda le modifiche interne ed esterne all'appartamento, non sarà necessario alcun lavoro di demolizione per la sanatoria, ma si dovrà solo pagare l'oblazione comunale ed un tecnico per presentare la pratica edilizia in Comune ed un nuovo Accatastamento, il cui costo è di seguito riportato:

- Demolizione =	€	00,00
- Oblazione Comunale = €910x8x3	€	21.840,00
- Pratica Edilizia+Accatastamento = (1500+600)x1.04*1,22	€	2.664,48
- Diritti Catastali+Segreteria	€	<u>100,00</u>
	Tot. €	24.604,40

9. PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Non è presente

10. SPESE ANNUE DI GESTIONE O FISSE

A seguito delle verifiche svolte gli immobili da periziare sono risultati far parte del Condominio “*Centro Direzionale delle Regioni*” costituito e gestito con un Amministratore “*****” (vedi Allegato Q) ed in particolare risulta avere un costo annuo di gestione del Condominio di circa €890/annui. In particolare, al momento della perizia l'Esecutato risulta avere un arretrato nei confronti del Condominio di circa €5204, comprensivo della rata in corso ancora non versata (vedi Allegato Q).

11. CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto dal ***** ed è datato 26/09/2024; l'immobile risulta di categoria F con prestazione energetica globale pari a 201,20 kWh/m²*anno (Vedi Allegato N)

12. VALORE DI STIMA E FORMAZIONE DI LOTTI**12.1. SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale dell'immobile ai fini estimativi, misurata come d'uso al lordo dei muri perimetrali esterni, considerando la mezzeria dei muri di confine e considerando dei coefficienti correttivi per le parti accessorie, risulta essere pari di 83,61 mq.

		Superficie Reale		Coefficiente di uso
Abitazione	Sup. Comm. Mq.	51,50 circa	X	100%
Terrazzo	Sup. Comm. Mq.	3,90 circa	X	33%
Soffitta	Sup. Comm. Mq.	36,80 circa	X	50%
Posto auto	Sup. Comm. Mq.	37,65 circa	X	33%
		Sommano Totale = 83,61 mq		

12.2. VALORE METRO QUADRO:

Esaminato l'unità immobiliare nel suo insieme, considerati i suoi fattori intrinseci ed estrinseci, in base ai valori di mercato rilevato dall'Agenzia Entrate(OMI) in base alle compravendite nella stessa zona in cui si inserisce l'immobile oggetto di perizia (vedi Allegato M), si è considerato un valore medio di mercato per abitazioni civili pari a €/mq1250, considerando anche il fatto che l'unità immobiliare è oggetto di pignoramento e quindi ha già intrinsecamente una svalutazione dovuta al fatto che l'immobile non è soggetto ad una libera contrattazione di vendita, ma è messo in vendita in modo coatto dall'attuale proprietario.

12.3. VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI:

VALORE IMMOBILE LORDO	83,61mqx€/MQ1250 = €104.512,50
A DETRARRE SPESE REGOLARIZZAZIONE	= - € 24.604,40
A DETRARRE ARRETRATI CONDOMINIO	= - € 1.780,00
VALORE STIMATO NETTO IMMOBILE	€ 78.128,10

VALORE DI POSSIBILE REALIZZO DELLA VENDITA TOTALE (ARROTONDATO) € 78.000,00

Pesaro lì 26/09/2024

Il Tecnico
Ing. Simone Gaudenzi

In Allegato:

- **Documentazione Fotografica (all. A)**
- **Planimetria catastale dell'immobile + Elaborato planimetrico + Elenco subalterni (all. B)**
- **Estratto Stato di Famiglia (all. C)**
- **Visura ipotecaria aggiornata ad oggi (all. D)**
- **Visura Catasto Urbano (all. E)**
- **Copia Atto di Provenienza (all. F)**
- **Estratto delle Autorizzazioni Edilizie e Estratto Tavole di Progetto Pdc 11/2004 e succ. varianti (all. G)**
- **Estratto delle Autorizzazioni Edilizie e Estratto Tavole di Progetto CAEL 2014 (all. H)**
- **Copia Agibilità del 2006 (All. I)**
- **Copia estratto di PRG e NTA (all. L)**
- **Estratto Valori OMI (All. M)**
- **Attestato di Prestazione Energetica (All. N)**
- **Copia Relazione conforme alla direttiva del Garante della Privacy (All. O)**
- **Descrizione succinta del lotto (All. P)**
- **Regolamento di Condominio + Situazione contabile parte Esecutata nei confronti del Condominio (All.Q)**