



TRIBUNALE DI PESARO

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Esecuzione immobiliare n. 7/2024

BNL SPA
contro



DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

dell' immobile residenziale ubicato in via Frontali 26, Pesaro
censito al CF al foglio 27 particella 493 sub.7 e Sub. 9

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Pini Lorenzo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Zandri



PARTE ATTRICE :

BNL SPA

PARTE CONVENUTA:

INTRODUZIONE

La sottoscritta Dott. Arch. Stefania Zandri iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 709 con studio in Pesaro in via Buccari 52, il giorno 12 Febbraio 2024 è stata nominata C.T.U. dal Tribunale di Pesaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini Lorenzo.

Accettato l'incarico con verbale del 12 Febbraio 2024 si è adoperata in forma preliminare alla verifica della presenza o meno all'interno del fascicolo dei seguenti atti:

- a) Verifica del deposito dei certificati in Conservatoria, da parte del creditore, sulle iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure deposito di certificazione notarile sostitutiva accertandosi della verifica, su tutti gli immobili, delle temporalità antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento oggetto di pignoramento.
- b) Verifica delle certificazioni catastali attuali e storiche, risalenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e che tali dati siano correttamente riportati nella certificazione (qualora sia questo il caso).
- c) Verifica del certificato di Stato civile dell'esecutato, mediante Certificato
- d) Verifica dell'estratto di Matrimonio c/o Comune del luogo di celebrazione.

Ho provveduto alla raccolta di dati e informazioni per poi analizzarli e rispondere ai seguenti quesiti:

1. esatta identificazione del bene e se opportuno suddivisione in lotti al fine di facilitare la vendita
2. sommaria descrizione del bene e se lo stesso è assoggettabile a regime Iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione/ripristino; 2) bis se l'immobile è stato realizzato su piano edilizia pubblica convenzionata
3. verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato se precedente il 2 settembre 1967
4. legittimità urbanistica, provvedimenti autorizzativi ed eventuali abusi
5. certificati di destinazione urbanistica su eventuali terreni
6. identificazione catastale e corretta corrispondenza nell'atto di pignoramento, se così non fosse variazioni che necessitano per l'aggiornamento, legittimità urbanistica
7. verifica in data pignoramento dell'esistenza di proprietà indivise del bene pignorato, eventuale possibilità di comoda divisione materiale del bene secondo le quote dei singoli soggetti.
8. ricostruzione analitica ventennale sulla provenienza del bene pignorato
9. determinazione ai sensi dell' art.569 c.p.c del valore commerciale del bene pignorato
10. qualora sussista possibilità di suddivisione in singoli lotti omogenei indicare valore dei singoli lotti e necessità di nuova denuncia catastale.
11. verifica se il bene pignorato è occupato da terzi, a quale titolo, esistenza di contratti di locazione ed eventuali spese condominiali anche insolute
12. accertamento se bene è assoggettato ad esproprio per pubblica utilità
13. planimetrie degli immobili e documentazione fotografica
14. scheda sintetica bene pignorato con indicato stato occupazione dell'esecutato o terzi, prezzo di stima e contesto urbano dove inserito
15. versione della perizia con generalità del debitore e di ogni altro soggetto terzo, omesse
16. check list



MODALITA'

La sottoscritta ha provveduto in data 12/02/2024 ad informare i soggetti esecutati, tramite *raccomandata 1* del sopralluogo fissato per le ore 11,00 del giorno 4 marzo 2024; recatomi c/o l'immobile alla presenza del Dott. Denis Rombaldoni, nominato Custode all'interno della procedura, i soggetti esecutati non hanno risposto al campanello presente sul portone condominiale, non hanno mai ritirato la comunicazione ritornata al mio indirizzo.

Il giorno 4 marzo non è stato possibile eseguire il 1° accesso.

Il Dott. Rombaldoni ha provveduto a contattare telefonicamente gli esecutati e fissare un 2° accesso per il giorno 07/03/2024 alle ore 12,45 giorno in cui l'accesso all'immobile si è eseguito regolarmente alla presenza del Dott. Rombaldoni e dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ho preso visione dell'intera proprietà oggetto d'esecuzione immobiliare, come riportato su verbale a firma dei presenti.

Le operazioni peritali si sono regolarmente concluse alle ore 13,40.

L'immobile ispezionato e rilevato è un'abitazione ubicata al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare **in via Raffaele Frontali 26** nel Comune di Pesaro oltre a porzione di piano seminterrato destinata a garage con scoperto esclusivo e un vano sottotetto destinato a ripostiglio, quest'ultimo rilevato parzialmente perché difficilmente accessibile perché stipato di materiali, scatoloni e oggetti. Ho effettuato le misurazioni mediante strumentazione laser e fettucce metriche ed un rilievo fotografico al fine di compilare una esaustiva relazione fotografica. Ho rapportato i dati acquisiti sullo stato dei luoghi con il contesto urbanistico e territoriale sul quale insiste. Ho effettuato le necessarie analisi dirette sul mercato locale, con lo scopo di acquisire tutti quegli elementi comparativi necessari alla valutazione economica richiestomi.

Parte del materiale d'analisi e di studio acquisito, per facilità di consultazione, è stato allegato in calce alla presente relazione; tutta la restante documentazione resta a disposizione degli Uffici Giudiziari ed esibito ogni qualvolta richiesto.

VERIFICHE a) b)

- a) Verifica del deposito dei certificati in Conservatoria, da parte del creditore, sulle iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure deposito di certificazione notarile sostitutiva accertandosi della verifica, su tutti gli immobili, delle temporalità antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento oggetto di pignoramento.
- b) Verifica delle certificazioni catastali storiche, risalenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e che tali dati siano correttamente riportati nella certificazione (qualora sia questo il caso).

Il creditore ha provveduto al deposito Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 secondo comma C.p.C. a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini con sede a Anzola dell'Emilia in via XXV Aprile n.4 Bologna.



Il *Certificato Notarile Ipo-Catastale*, contempla l'ubicazione toponomastica ed i dati catastali aggiornati e il seguente elenco di *TRASCRIZIONI*:

- Ipoteca volontaria del 01/03/2010_Reg. Generale 2546, atto Notaio Rossi Luisa del 23.02.2010 rep. 22062 a favore di Banca Nazionale del Lavoro, importo € 360.000,00 a carico degli esecutati
- Atto esecutivo verbale di pignoramento del 19/06/2015_Reg.Generale 5808 a favore di Banca Nazionale del Lavoro a carico di [REDACTED]
- Atto esecutivo verbale di pignoramento del 23/01/2024_Reg.Generale 758 a favore di Banca Nazionale del Lavoro a carico di [REDACTED]

La relazione contempla la ricostruzione ventennale delle proprietà dell'immobile; per maggiore dettaglio si rimanda al p.to 8) della presente relazione.

A conferma dei dati mi sono recata c/o gli sportelli della Conservatoria Provinciale e mediante *Ispezione Ipotecaria* ed ho riscontrato che sull'immobile **grava un'ulteriore ISCRIZIONE** non riportata all'interno della Relazione Notarile ed è la seguente:

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossioni del 24/05/2017_Reg.Generale 5897 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA capitale € 53.280,64 a carico di [REDACTED]

Per maggiore chiarezza si allegano le ispezioni ipotecarie consultate e ritirate c/o Ufficio Provinciale, Conservatoria.

[allegato 1-Ispezioni ipotecarie]

VERIFICA c) d)

Verifica del certificato di Stato civile dell'esecutato, mediante Certificato

Verificato che all'interno del fascicolo non sono presenti i Certificati di Stato Civile ho provveduto al ritiro c/o Comune di Pesaro

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in data 12/08/1998, risiedono in via R.Frontali 26, Int.5 con loro le figlie

[REDACTED]

[REDACTED]

[allegato 2-Certificato contestuale Residenza Stato di famiglia]

VERIFICA d)

Verifica dell'estratto di Matrimonio c/o Comune del luogo di celebrazione.

I Sigg. [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Scigliano alle ore 10,30 del 12/08/1998, in regime di comunione dei beni.

[allegato 3 -Estratto Atto di Matrimonio]

RISPOSTA AL QUESITO 1

esatta identificazione del bene

I beni immobili sono individuati c/o l'Agenzia del Territorio Comune di Pesaro via Raffaele Frontali 26 della provincia di Pesaro e Urbino con i seguenti estremi:

destinazione:	Catasto	Foglio	Particella n.	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
ABITAZIONE piano terzo	Fabbricati	27	493	7	A/3	2	5 vani	mq.84 +aree esclusive scoperte mq.78	euro 335,70
Planimetria del 31/01/1997 prof. C00117.1/1997									
destinazione:	Catasto	Foglio	Particella n.	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
RIPOSTIGLIO piano quarto	Fabbricati	27	493	9	C2	1	mq. 58	mq.69	Euro 155,76
Planimetria del 31/01/1997 prof. C00117.1/1997									
<u>L'immobile identificato risulta nella mappa catastale confinante con</u>									
<ul style="list-style-type: none"> • fronte principale: su strada via R.Frontali • a destra (per chi guarda fronte principale da via Frontali): con foglio 27 particella 382 • a sinistra (per chi guarda fronte principale da via Frontali): con foglio 27 particella 690, 689, 420 • sul retro: con foglio 27 particella 517 									

[allegato 4 – estratto di mappa, visure e planimetrie catastali]

RISPOSTA AL QUESITO 2, 2bis

2) sommaria descrizione del bene e se lo stesso è assoggettabile a regime Iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione/ripristino;
2bis) se l'immobile è stato realizzato su piano edilizia pubblica convenzionata

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano terzo di una palazzina costituita da n. 6 unità immobiliari nel quartiere denominato Villa San Martino della città di Pesaro.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI/ESTERNE

Le caratteristiche esterne si riferiscono a tutti gli elementi distintivi dell'ambiente che fanno da contorno all'immobile, i requisiti oggetto di valutazione sono a titolo esemplificativo:

- ✓ La salubrità dell'aria;
- ✓ Il livello di traffico;
- ✓ Il livello di rumorosità;
- ✓ La presenza o meno di infrastrutture, quali vie di comunicazione, collegamenti e servizi disponibili sul territorio limitrofo all'immobile.

Il fabbricato è parte di un tessuto residenziale facilmente raggiungibile anche a piedi dal centro città e dalla zona mare; si trova su una strada a bassa densità di traffico, dove il transito delle auto, considerato che il fabbricato è ultimo di Strada chiusa (via R.Frontali), è dei soli residenti. Si trova in prossimità del Parco Miralfiore, il più grande parco verde interno alla città, è comodamente servito da negozi, centri commerciali e strutture ospedaliere/sanitarie. L'immobile non è stato costruito mediante di Edilizia Convenzionata Pubblica ma da privati.



L'immobile adibito al ABITAZIONE è accessibile dall'ingresso su via R. Frontali tramite portone in alluminio anodizzato a vetri con scala condominiale realizzata in c.l.s. armata, rivestimento in marmo policromo e dotata di ringhiera metallica; non è presente l'ascensore. L'ingresso all'appartamento al piano terzo avviene tramite portone in legno tamburato su disimpegno sul quale si affacciano tutti i vani dell'appartamento, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto.

Dalla documentazione potuta consultare mediante accesso agli atti c/o l'archivio SUE si evince che i solai di piano sono del tipo SAP di cm 16+4 così come il solaio di copertura inclinato in SAP dello spessore di cm 16 con soprastante manto in laterizio in tegole marsigliesi. L'edificio è in struttura muraria realizzata con laterizio 21 fori a tre teste al piano seminterrato a due teste ai piani superiori fino al solaio di copertura.

Esternamente le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato con due tinte, le aree pedonali e carrabili sono in parte in klinker, nella zona ingresso pedonale, in porfido del tipo *palladiana* nelle aree carrabili; sul retro sono presenti aree a giardino.

Su strada, il fabbricato, ha una recinzione realizzata con ringhiera in ferro tinteggiata.

CARATTERISTICHE INTERNE IMMOBILE

Le caratteristiche interne si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile, che una volta valutate, vanno a costituire dei fattori detti "*punti di merito*", vanno a definire con maggiore dettaglio l'immobile oggetto dell'attività peritale.

L'**APPARTAMENTO** (*foglio 27 part. 493 sub. 7*) si trova in un discreto stato di conservazione, le pavimentazioni sono in *marmittoni* policromi su tutti i locali, fuorché in bagno che si trova la ceramica; ha infissi in pvc con vetro camera e porte in legno tamburato. Tutti i locali hanno un'altezza interna di cm 275 e sono tutti dotati d'impianto di climatizzazione invernale mediante elementi radianti del tipo a termosifoni in ghisa posizionati sotto/prossimità di finestre oltre ad essere dotato di impianto refrigerante mediante macchine split. A servizio dell'appartamento un balcone che corre lungo tutto il lato dell'appartamento su via Frontali accessibile dalla porta finestre in soggiorno.

La proprietà, presente alle rilevazioni, riferisce che l'immobile no ha spese condominiali e viene messo a verbale dalla scrivente.

Nell'appartamento durante il corso del sopralluogo si sono visivamente riscontrate le seguenti anomalie:

- nel soffitto compaiono evidenti punti di degrado della pellicola pittorica, dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura;
- nelle pareti perimetrali di tamponamento in modo particolare quella delle camere da letto, esposte a Nord, ci sono evidenti e svariati punti con affioramento di muffe.

L'appartamento si presenta nel complesso in uno stato conservato discreto.



Sulla stessa planimetria catastale completano la proprietà un vano **GARAGE** situato al piano semiinterrato con altezza interna di cm 205 raggiungibile internamente dalla scala condominiale ed esternamente dal cancello carrabile sul lato destro del fabbricato. L'accesso carrabile sull'esterno è tramite basculante in alluminio. Il vano è rifinito con intonaco tinteggiato, pavimentato con piastrelle di ceramica è dotato finestra con apertura a vasistas è presente internamente un impianto elettrico, idrico e impianto di scarico acque.

Difronte al garage si trova lo **SCOPERTO ESCLUSIVO** di proprietà sul quale attualmente insiste una struttura lignea coperta a coprire quasi interamente l'area di proprietà. Si evidenzia che quest'ultima struttura lignea non è riscontrabile in nessuno degli atti rinvenuti c/o di archivi del Comune di Pesaro e dell'Ag. del Territorio e pertanto **la struttura lignea risulta non legittimata.**

Di proprietà sono inoltre 3 vani posizionati al piano sottotetto destinati a **RIPOSTIGLIO/SOFFITTA** (foglio 27 part. 493 sub. 9), accessibili dal vano scala condominiale, hanno un'altezza media pressoché stimabile paria a cm 150/160 ma di difficile rilevazione perché lo stato attuale dei locali è ostruito da materiali, scatoloni e oggettistica varia che non ha consentito una facile esecuzione del rilievo metrico, maggiore evidenza nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

La porzione di proprietà del sottotetto è divisa in tre vani

- in primo vano controsoffittato con tavole lignee è dotato di pavimentazione in ceramica, le murature sono intonacate ed è presente piccola finestra a tetto;
- un secondo vano comunicante ed accessibile dal precedente, non rifinito con massetto a vista così come la muratura e il solaio di copertura, è dotato di finestra a tetto, all'interno è presente la centrale termica; il solaio di copertura in latero cemento con travetti pre-compressi ha evidenti punti dove si denotano infiltrazioni acqua causa del cattivo funzionamento del manto di impermeabilizzazione e di copertura posizionato all'estradosso del solaio.
- un terzo vano non comunicante con i precedenti, rifinito con intonaci e pavimentazione piastrelle di ceramica.

I vani risultano con scarse finiture, poco mantenuti, nel complesso in condizioni piuttosto degradanti.

Si rileva inoltre che la suddivisione in tre vani non compare in nessun documento riscontrabile agli atti e consultati c/o gli archivi dell'Amministrazione comunale e dall'Ag. del Territorio e pertanto **la suddivisione risulta non legittimata.**

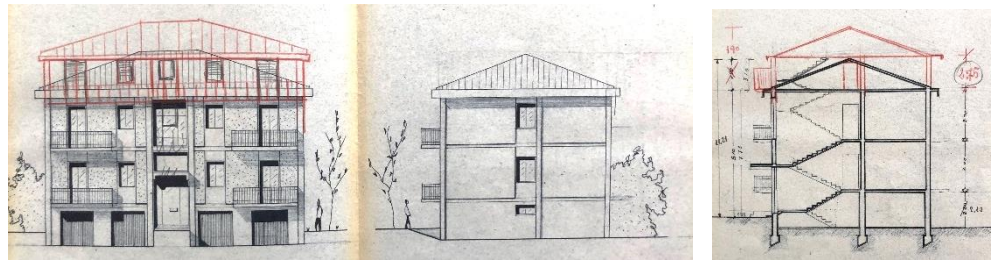


RISPOSTA AL QUESITO N.3 e 4

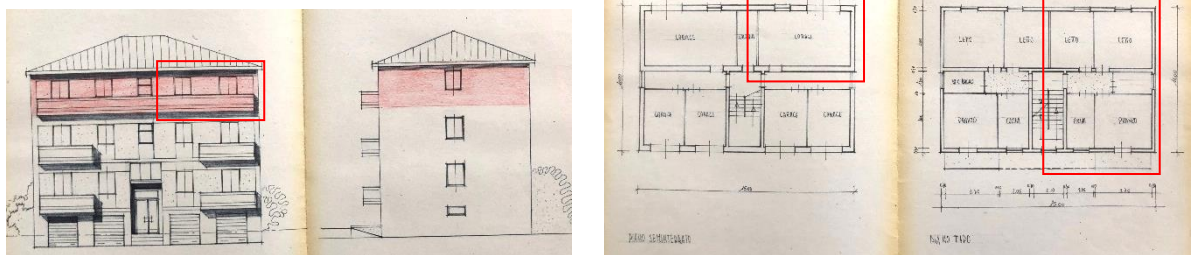
- 3) verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato se precedente il 2 settembre 1967
4) legittimità urbanistica, provvedimenti autorizzativi ed eventuali abusi

Mi sono recata c/o l'archivio storico del Comune di Pesaro e attraverso l'accesso agli atti ho preso visione dei fascicoli contenente i provvedimenti autorizzativi a legittimare lo stato di fatto. Gli immobili ricadono all'interno del PRG del Comune di Pesaro identificata come area B3.0 R3 e dalle ricerche è emerso che

- ✓ L'immobile è stato costruito con **Licenza Edilizia n. 65 del 29/01/1964** a nome di Pandolfi Elio ed Egisto, **PRATICA N. 20 del 1964**
- ✓ Richiesta certificato di abitabilità in data 05/03/1965
- ✓ Verbale ufficiale sanitario al fine del conseguimento certificato abitabilità del 29/12/1965, il verbale contempla *..."è stato realizzato un piano in più del progetto approvato dalla Commissione Edilizi. L'altezza del piano in più è di m 2,75"*
- ✓ Ordinanza n.3 del 15/01/1966 diffida nell'eseguire i lavori e sanzione pecuniaria, a seguito di verbale ufficiale sanitario
- ✓ Verbale di Contravvenzione del 18/01/1966 per avere realizzato un piano in più (da due piani abitabili previsti in progetto sono stati realizzati 3 abitabili) e le unità immobiliari sono passate da 4 a 6.



- ✓ **Variante in sanatoria per sopraelevazione del 22/01/1966 prot.320 PRATICA N. 29 del 1966** Variante alla Licenza Edilizia n. 65 del 29/01/1964



RISPOSTA AL QUESITO 5

certificati di destinazione urbanistica su eventuali terreni

Non necessari.

RISPOSTA AL QUESITO 6

identificazione catastale e corretta corrispondenza nell'atto di pignoramento, se così non fosse variazioni che necessitano per l'aggiornamento, legittimità urbanistica

Dalle rilevazioni metriche eseguite esternamente ed internamente in fase di sopralluogo, dalla documentazione rinvenuta dagli archivi *Storici Comunali*, sono emerse le seguenti irregolarità:

- sullo SCOPERTO ESCLUSIVO insiste attualmente una tettoia/portico, la quale non risulta avere titolo abilitativo pertanto abusiva.

Si valuta il ripristino dello Stato Legittimato tramite smantellamento dell'opera, Pratica Edilizia in Sanatoria e Sanzione Amministrativa nella somma di

€ 6.700,00,-

- al PIANO SOTTOTETTO con destinazione RIPOSTIGLIO (foglio 27 Particella 493 Sub.9) lo stato dei luoghi ha una diversa distribuzione interna.

Si valuta di legittimare lo Stato di Fatto mediante Pratica Edilizia in Sanatori e Sanzione Amministrativa nella somma di

€ 5.500,00,-

Lievi differenze costruttive in termini pochi cm lineari si sono riscontrate nelle rilevazioni metriche rispetto al progetto approvato la Licenza Edilizia n. 65 del 29/01/1964 e successiva Variante in Sanatoria rientro all'interno delle tolleranze costruttive del 2% secondo quanto previsto dall'art. 34-bis *Tolleranze Costruttive* del D.P.R. 380/2001

RISPOSTA AL QUESITO 7

verifica in data pignoramento dell'esistenza di comproprietà indivise del bene pignorato, eventuale possibilità di comoda divisione materiale del bene secondo le quote dei singoli soggetti.

Gli immobili risultano essere intestati per la quota di proprietà indivisa di 1/2 agli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO 8

ricostruzione analitica ventennale sulla provenienza del bene pignorato

Si è provveduto alla ricostruzione storica catastale ventennale mediante visure dei seguenti immobili censiti c/o ufficio del Territorio provinciale:

Foglio 27 Particella 493 Sub.7

❖ dall'impianto meccanografico del 30/06/1987: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
proprietà [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2

❖ dal 14/02/1994 al 14/02/1994: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
proprietà [REDACTED] intera proprietà 1000/1000



❖ dal 14/02/1994 al 28/01/2000: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
per VARIAZIONE del 31/01/1997 diventa Foglio 27 Particella 493 Sub.7
proprietà [REDACTED] intera proprietà 1000/1000

❖ dal 28/01/2000 ad oggi: Foglio 27 Particella 493 Sub.7

Foglio 27 Particella 493 Sub.9

❖ dall'impianto meccanografico del 30/06/1987: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
proprietà [REDACTED] proprietà ½ e [REDACTED] proprietà ½

❖ dal 14/02/1994 al 14/02/1994: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
proprietà [REDACTED] intera proprietà 1000/1000

❖ dal 14/02/1994 al 28/01/2000: Foglio 27 Particella 493 Sub.6
per VARIAZIONE del 31/01/1997 diventa Foglio 27 Particella 493 Sub.9
proprietà [REDACTED] intera proprietà 1000/1000

❖ dal 28/01/2000 ad oggi: Foglio 27 Particella 493 Sub.7

RISPOSTA AL QUESITO N.9/10

9) determinazione ai sensi dell' art.569 c.p.c del valore del bene pignorato
10) possibilità di suddivisione in singoli lotti omogenei indicare valore dei singoli lotti e necessità di nuova denuncia catastale.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, nel caso specifico si è ritenuto di applicare : **Metodo del valore di mercato diretto o sintetico.**

Il Metodo del valore di mercato o diretto consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.



La scelta degli immobile da comparare si è basata sull'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una posizione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni.

Metodo del valore di mercato o diretto

Sono stati reperiti immobili simili e recentemente oggetto di trasferimento di diritti (vendite all'asta e/o compravendite) con caratteristiche simili all'unità abitativa oggetto della presente stima.

Ulteriore metodo di raffronto si è acquisito mediante un'indagine di mercato eseguita in base a colloqui avvenuti con agenzie immobiliari della zona, a seguito di annunci di vendita di complessi immobiliari simili.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è stato possibile creare una scala di valori che attraverso la "comparazione" ha consentito di collocare l'oggetto della stima al suo posto attraverso un processo euristico.

Per la determinazione delle consistenze si sono utilizzati i seguenti criteri:

Per le misurazioni : *Superficie Esterna Lorda (SEL) –Codice delle Valutazioni Immobiliari;*

Per il calcolo del coefficiente : *UNI 10750 del 2005*

Il valore di mercato commerciale di immobili simili in zona, con il medesimo stato di conservazione e manutenzione, risulta oscillare fra i € 1.600 ai € 2.300 al mq. Nel caso specifico, considerata il contesto Urbanistico la posizione da considerarsi pressoché centrale, le caratteristiche intrinseche, le dimensioni dell'immobile, l'anno di costruzione 1964, le sue caratteristiche costruttive, le finiture esterne ed interne, lo stato conservativo dell'appartamento e dei locali sottotetto destinati a ripostiglio e il valore del garage quale posto auto privato, che ne determinano nel complesso l'appetibilità e la commerciabilità dell'immobile , **il corretto valore da attribuire sul mercato all'immobile oggetto di valutazione della presente perizia è per**

€ 1.900,00/mq. di superficie commerciale

Piano	Destinazione e Descrizione		Consistenza	Coefficiente	Superficie Commerciale Parziale	Superficie Commerciale TOTALE
N.C.E.U. Foglio27 Particella 493 Sub.7						
PIANO TERZO	VANI UTILI h cm 275	ingresso	mq. 72,90	1,00	mq. 72,90	
		cucina				
		soggiorno				
		bagno				
		letto				
letto						
		terrazzo	mq. 9,10	0,20	mq. 1,82	
PIANO SEMINTERRATO	ACCESSORI	garage h cm 205	mq. 31,60	0,50	mq. 15,80	
		scoperto esclusivo	mq. 36,60	0,10	mq. 3,66	
Totale superficie commerciale APPARTAMENTO + GARAGE + SCOPERTO ECLUSICO					mq. 94,18	
N.C.E.U. Foglio27 Particella 493 Sub.9						
PIANO QUARTO	ACCESSORI	ripostiglio h media cm 150 circa	mq. 72,90	0,40	mq. 29,16	mq. 29,16
Totale superficie comemrmercilaee RIPOSTIGLIO (sottotetto)					mq. 29,16	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						mq. 123,34



Determinazione del valore di mercato lordo dell'intero

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono-parametrica, in base al prezzo medio.

Non si ritiene possibile la suddivisione in lotti dell'immobile pertanto sarà oggetto di un solo valore commerciale.

TOTALE VALORE COMMERCIALE UNICO						
APPARTAMENTO (piano terzo) + GARAGE + SCOPERTO (piano seminterrato)_ Foglio 27 part.493 sub 7						
RIPOSTIGLIO (piano sottotetto)_ Foglio 27 part.493 sub 9						
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.	123,34	x	€ 1.900,00	€	234.346,00
A DETRARRE						
✓ Riduzione del valore per 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria					€	-16.404,22
✓ Spese di regolarizzazione per difformità riscontrate sulla legittimità dello stato di fatto (di cui al QUESITO n.6)					€	-12.200,00
TOTALE LOTTO n.1					€	205.741,78
in arrotondamento rendita					€	205.000,00

Conclusione valutativa

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso la determinazione dei valori di mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e dalla incongruenze sorte in fase di analisi, fattori intrinseci ed estrinseci che la compongono, la sottoscritta ritiene che gli immobile oggi possano avere un valore pari a

VALORE PRESUNTO FINALE	€ 205.000,00
-------------------------------	---------------------

RISPOSTA AL QUESITO N.11

verifica se il bene pignorato è occupato da terzi, a quale titolo, esistenza di contratti di locazione ed eventuali spese condominiali anche insolute

I beni allo stato attuale risultano essere occupati dagli esecutati e figlie.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

accertamento se bene è assoggettato ad esproprio per pubblica utilità

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



RISPOSTA AL QUESITO N.13

documentazione fotografica

Si allega DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA realizzata nel corso dei sopralluoghi.

[allegato 5 – documentazione fotografica]

RISPOSTA AL QUESITO N.14

Scheda sintetico bene pignorato

Si allega SCHEDA SINTETICA RIASSUNTIVA del beni pignorati.

[allegato 6 – scheda sintetica riassuntiva]

RISPOSTA AL QUESITO N.15

versione della perizia con generalità del debitore e di ogni altro soggetto terzo, omesse

Si allega la versione della presente RELAZIONE DI STIMA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con dati oscurati.

[allegato 7 – relazione di stima con dati oscurati]
[allegato 8– documentazione fotografica con dati oscurati]

RISPOSTA AL QUESITO N.16

check list

Si allega Check-list.

[allegato 9– scheda check-list]

Pesaro Aprile 2024
Dott. Arch. Stefania Zandri

Fanno parte integrante della presente *Relazione di Perizia di Stima* i seguenti allegati:

allegato 1_ispezione ipotecaria
allegato 2_certificato contestuale Residenza Stato di famiglia
allegato 3_estratto atto di matrimonio
allegato 4_estratto di mappa catastale_visure catastali_planimetrie catastali
allegato 5_documentazione fotografica
allegato 6_scheda tecnica riassuntiva
allegato 7_relazione peritale con dati oscurati
allegato 8_documentazione fotografica con dati oscurati
allegato 9_ scheda check-list

