

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. 78/2020
(RIUNITA ALLA N. 11/2020)

**RELAZIONE DI STIMA DI QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI (ZONA
VENDITA/UFFICIO/ LABORATORIO (D/7), PALESTRA (D/6), CALL CENTER
(A/10), MAGAZZENO (C/2) IN COMUNE DI MONTELABBATE (PU), LARGO
PASCOLI N.24.**

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

Con decreto in data 15.07.2020 il Giudice Dott. OMISSIS nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri di Pesaro-Urbino con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da OMISSIS (c.f. e p.iva OMISSIS) contro OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS) con la custodia giudiziaria affidata al Dott. OMISSIS di OMISSIS.

Si fa presente che in data 29.06.2020 il G.E. ha disposto la riunione della procedura R.G.E. n.78/20 con la precedente esecuzione R.G.E. n.11/20.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo sulla 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 precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- ISCRIZIONE del 30.05.2011 RP 1498 RG 6535 –Pubblico Ufficiale dott. OMISSIS REP 32529/8886 del 26.05.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 23.12.2011 RP 9382 RG 15536 – Pubblico Ufficiale Tribunale REP 349/2011 del 28.11.2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Decreto di sequestro preventivo;
- ISCRIZIONE del 22.11.2012 RP 2096 RG 12130 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa REP 28/8212 del 25.10.2012 – IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art.77 del DPR N.602 del 1973);
- ISCRIZIONE del 25.09.2015 RP 1792 RG 9253 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa REP 338/8215 del 22.09.2015 – IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art.77 del DPR N.602 del 1973);
- TRASCRIZIONE del 18.02.2020 RP 1096 RG 1763 – Pubblico Ufficiale Tribunale REP 2934 del 27.12.2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno portate in detrazione al valore degli immobili.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati corredata di tutte le documentazioni, visure, planimetrie, 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 messaggio del 21.07.2020 il Custode giudiziario mi comunicava la data (27.07.2020 ore 9,30) del primo accesso agli immobili pignorati relativi alla presente perizia ed ubicati in Comune di Montelabbate (PU) largo Pascoli n.24, il tutto per poter dare inizio alle operazioni peritali.

Conseguentemente alla data prefissata (27.07.2020 ore 9,30) mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima, ed alla presenza dell'esecutato si sono potuti visionare gli stessi ed eseguire misurazioni, oltre una copiosa documentazione fotografica del sopralluogo il Custode Giudiziario ha redatto il verbale di primo accesso (**allegato 2**).

Nel corso del sopralluogo, per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono occupati o utilizzati da alcuno in quanto non perfettamente ultimati e pertanto inagibili, in

tale occasione il proprietario ha dichiarato che gli immobili, oggetto di stima, sono stati assoggettati a danneggiamenti, da parte di ignoti.

All'interno degli immobili risultano ancora materiali vari e la spesa per la loro rimozione e smaltimento è stata inserita nella stima.

Faccio presente inoltre che non essendo presente la targhetta relativa numero civico 24 nella facciata dell'ingresso principale comune, sentito l'ufficio comunale preposto mi è stato riferito che l'attuale numero (civ. 24), riportato agli atti, corrisponde a quello originario del fabbricato stesso, ancor prima dell'intervento di ristrutturazione. Subito dopo il buon fine dell'agibilità (attualmente sospesa), il Comune provvederà all'aggiornamento e riordino della numerazione civica, con l'eliminazione anche di quelli esistenti (lato galleria).

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni

Le quattro unità immobiliari in argomento, fanno parte di un fabbricato, del tipo a schiera, con strutture orizzontali e verticali e pannelli prefabbricati in c.a. ed ampie vetrate con struttura in alluminio verniciato e tramezzi in laterizio intonacati.

Il plesso edilizio, ove insistono gli immobili da stimare, è provvisto di aree coperte e scoperte comuni ad uso parcheggi/passaggi pedonali scoperti, lo stesso è composto da tre piani fuori terra ed uno sotto strada.

Le quattro unità immobiliari, si sviluppano nel piano S1, piano Terra e piano Primo e risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montelabbate foglio 10, particella 652:

- sub.49 (D/7) trattasi di immobile, posizionato al piano Terra ed adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, composto da una zona vendita, un laboratorio ed un ufficio oltre servizi igienici;
- sub.50 (D/6) trattasi di immobile, posizionato al piano sotto strada (S1) che corrisponde ad una palestra e servizi igienici;
- sub.53 (A/10) trattasi di immobile, posizionato al piano Primo composto da sala riunioni ed uffici privati con servizi igienici;
- sub.54 (C/2) trattasi di immobile, posizionato al piano sotto strada (S1) composto da un ampio magazzino/locale di deposito, con accesso carrabile a mezzo scivolo dalla strada.

Completano le proprietà, il sub.52 (BCNC) comune ai subalterni 49-50-53 (ingresso) oltre varie parti comuni, indicate come B.C.N.C. quali superfici di servizio, scoperto

antistante (sub.66), ingresso, scale, ascensore, montacarichi, vano contatori etc., così come assegnati e riportati negli elaborati planimetrici di seguito allegati.

Tali immobili (così come censiti al NCEU) risultano intestati all'esecutato sig. OMISSIS proprietario per 1/1 in comunione di beni, residente in OMISSIS, Comune di OMISSIS, in OMISSIS, come da certificato plurimo **(allegato 3)** e coniugato nell'anno 1964 così come dall'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio **(allegato 4)**.

Il fabbricato fa parte di un comprensorio edilizio completamente edificato nei pressi del centro del Comune di Montelabbate, Largo Pascoli n.24, in area posta alle pendici della collina con strade in pendenza, a pochi chilometri dalla strada delle Regioni di collegamento della costa Adriatica, dalle vaste aree industriali, commerciali ubicate nella parte pianeggiante del Comune stesso.

Per la tipologia, distribuzione, dimensione, destinazione e caratteristiche delle quattro unità immobiliari risulta più conveniente procedere alla vendita degli stessi mediante unico lotto.

2) Sommaria descrizione dei beni

L'unità immobiliare **(sub.49)**, ha un'altezza di ml. 2,70 ed è posizionata al piano terra, con locali utilizzati per speciali esigenze di attività industriali, accessibili da un ampio ingresso comune, prospiciente il marciapiede su Largo Pascoli, con montacarichi, ascensore e scala comuni.

Altri ingressi si affacciano su una galleria comune, di collegamento del fronte con il retro del fabbricato stesso.

Compongono l'unità immobiliare vari locali tra i quali un laboratorio, un ufficio, un punto vendita, suddivisi da pareti attrezzate (metallo, legno e vetro) e muratura.

I pavimenti sono in legno con battiscopa copri giunto in lamierino angolato, nei servizi igienici sono in gres con rivestimenti in monocottura.

Le porte interne sono in vetro e in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera.

Una ampia parete in vetro divide l'unità immobiliare dall'ingresso principale comune, che si affaccia su largo Pascoli.

I vani ufficio e zona vendita hanno il controsoffitto in lastre di cartongesso con incassate le plafoniere per l'illuminazione dei locali.

Nelle pareti risultano eseguite le predisposizioni (tubazioni, canali, cavi, guaine di isolamento) per gli impianti tecnologici (termico/condizionamento, elettrico, idrico, scarico),

ma risultano in opera solo un minima parte delle apparecchiature necessarie al loro regolare e sicuro utilizzo.

Nelle pareti e pilastro in corrispondenza della vetrata d'ingresso e della scala sono state notate infiltrazioni di acqua, lesioni ed un vetro rotto.

Una parte (circa un terzo) della superficie del laboratorio ha un'altezza di circa ml. 5 in quanto, da progetto, non era previsto il solaio.

Risultano danneggiate la vetrata d'ingresso, un vasistas sul lato galleria, parti del controsoffitto inoltre, le porte di accesso ai locali hanno necessità di manutenzione nei sistemi di apertura e chiusura.

Nei locali risultano ancora in giacenza scatoloni, mobilie, rifiuti, scarti di lavorazioni e materiali vari.

Le condizioni di conservazione dei locali non risultano buone, tenuto conto dello loro stato di abbandono, manutenzione e pulizia.

Occorre segnalare che in aderenza a tale u.i. e collegato da due aperture, insiste un locale (BCNC sub.65 - ex autoclave ora deposito) che è stato oggetto nell'anno 2010 di una scrittura privata (allegato 4') [redacted] inviatami dall'amministratore. In forza di tale scrittura, all'interno del locale sono stati installati parte degli impianti (quadri, tubazioni, cavi etc.) a servizio degli immobili oggetto delle presente stima. Sentita l'Amministrazione condominiale è emerso che gli accordi definiti tra le parti con la scrittura non sono stati rispettati dal comodatario.

L' unità immobiliare (**sub.50**), ha un' altezza di ml. 2,70 e destinata a esercizi sportivi (palestra), la stessa è posizionata al piano sotto strada (S1) ed è direttamente collegata internamente all'ampio ingresso comune posizionato al piano terra, mediante una scala in ferro con pedate in vetro ed è provvista di un ascensore comune.

All'interno dell'U.I. risulta non realizzato il tramezzo di divisione tra disimpegno e palestra e quello di divisione tra palestra e ripostiglio lato scala, opere previste dal progetto.

I vani interni hanno l' altezza pari a ml.2,70 ed hanno una soffittatura in quadrotti di lamiera forata con plafoniere ad incasso, con alcune velette rotte.

Le pareti interne sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati, il pavimento ed i battiscopa sono mancanti.

Nelle pareti risultano eseguite le predisposizioni (tubazioni, canali, cavi, guaine di isolamento) per gli impianti tecnologici (termico/condizionamento, elettrico, idrico, scarico),

ma risultano in opera solo un minima parte delle apparecchiature necessarie al loro regolare e sicuro utilizzo.

Le porte sono in legno con rivestimento in laminato vinilico, gli infissi esterni verso lo l'ampio scannafosso sono in alluminio con vetri camera con quattro porte a vetro di collegamento per la pulizia e manutenzione.

Nei locali risultano ancora in giacenza scatoloni, mobilie, rifiuti, scarti di lavorazioni etc.

Le pareti contro terra risultano intaccate da umidità e muffe a causa di infiltrazioni di acqua.

L' unità immobiliare **(sub.53)** è posta al piano primo ed è costituita da una sala riunioni, call center, uffici, servizi igienici, disimpegno, ripostiglio ed è collegata internamente, all'ampio ingresso comune posizionato al piano terra, mediante una scala in ferro con pedate e parapetti in vetro oltre ascensore comune.

All'interno dell'U.I. è stato realizzato solo il sottofondo, il pavimento in piastrelle di gress è presente nei sevizi igienici e ripostiglio.

I vani interni hanno l' altezza pari a ml.2,83 ed una soffittatura in quadrotti di lamiera forata con plafoniere ad incasso. Alcune velette risultano rotte.

Le pareti interne sono in forati di laterizio intonacati e tinteggiati. Risulta non eseguito il tramezzo di divisione dei due uffici, che sono provvisti di pavimenti in legno.

Nelle pareti sono visibili le predisposizioni di tubazioni, canali, cavi, guaine di isolamento etc. per gli impianti tecnologici (termico/condizionamento, elettrico, idrico, scarico), ma sono in opera solo un minima parte delle apparecchiature necessarie al loro regolare e sicuro utilizzo.

Le porte interne sono in legno con rivestimento in laminato vinilico, gli infissi esterni in alluminio con vetri camera.

L'immobile **(sub.54)** ha un'altezza di ml. 2,90 e corrisponde ad un ampio magazzino posizionato al piano sotto strada (S1), con ingresso alla corte retrostante esterna mediante due ingressi carrabili, provvisti di porte basculanti in lamiera di ferro, mal funzionanti in quanto in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare ha un collegamento con il piano terra a mezzo scala (comune) in c.a. con pedate in gres oltre montacarichi (comune) al momento non funzionante.

Nell'ampio locale è stata solo eseguita la pavimentazione tipo industriale in cemento lisciato e la vetrata, in alluminio e vetri camera, di divisione con l'ampio scannafosso accessibile a mezzo quattro porte a vetri per la pulizia e manutenzione.

Di fatto l'ambiente, risulta allo stato grezzo, dato che non sono stati eseguiti gli intonaci, le tinteggiature nelle pareti e soffitti.

In esso risultano depositati materiali vari, il costo della rimozione degli stessi e lo smaltimento è stato considerato nella stima in detrazione.

Le murature perimetrali in c.a. presentano ampie tracce di umidità e muffe, causate da infiltrazioni di acqua, parti superficiali ammalorate e ferro di armatura a vista arrugginito.

Di seguito al punto 4 si argomenteranno in modo dettagliato le pratiche relative alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Montelabbate e l'iter della presentazione delle pratiche edilizie tuttora sospese, dato che non è stata ancora rilasciata la relativa agibilità.

Per le unità immobiliari in argomento non sono stati predisposti gli A.P.E. dato che risultano mancanti diverse apparecchiature relative agli impianti riscaldamento e condizionamento, necessarie per il relativo calcolo. A riguardo si fa presente che il condominio con verbale di assemblea nell'anno 2009 approvava la richiesta del condomino OMISSIS all'installazione di pannelli solari sul tetto condominiale a servizio delle unità immobiliari oggetto di stima. Attualmente tali pannelli solari non risultano presenti.

Essendo trascorsi più di 5 anni dall'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...

Gli immobili oggetto di stima risultano realizzati dopo il 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montelabbate è stato possibile accertare che il corpo di fabbrica, ove insistono le quattro unità immobiliari (già sub.24 ora sub. 49-50-53-54) è legittimato dal Permesso di Costruire 29.07.2009 n.35.

Al permesso stesso, successivamente, hanno dato seguito, da parte di due diversi Committenti, i progetti di seguito elencati:

- **1a Variante** per lavori di Ristrutturazione, con parziale cambio di destinazione, dell'immobile allo stato grezzo denominato "sala polivalente" in Largo Pascoli n.24., presentato il 12.02.2010 prot. N. 1661, ditta OMISSIS con sede Urbino:
 - Pratica Edilizia n. 67/2010;
 - Pratica Suap n. 1226/2010/U;
 - Permesso di Costruire n. 14 datato il 02.09.2010, al progetto di 1a Variante, con elencazione di tutti i permessi rilasciati dagli organi tecnici di controllo e sorveglianza;

- **2a Variante** per lavori di Ristrutturazione, con parziale cambio di destinazione, dell'immobile allo stato grezzo denominato "sala polivalente" in Largo Pascoli n. 24 presentato il 23.03.2010 prot. N. 2893, ditta OMISSIS con sede Pesaro:

-Pratica Edilizia n. 68/2010;

-Permesso di Costruire n.18 datato il 10.09.2010 al progetto di 2a Variante, con elencazione di tutti i permessi rilasciati dagli organi tecnici di controllo e sorveglianza.

Tenuto conto che la ditta OMISSIS di OMISSIS ha presentato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 26.10.2010, Rif. Prot. Arrivo n.12052, rif. fascicolo n.987/2017, il Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica e Patrimonio del Comune di Montelabbate ha comunicato (ai sensi dell'art.10 bis della L.241/2000, così come modificata con L. n. 15/2005) alla ditta ed al Progettista dei progetti di Variante l'impossibilità del rilascio del certificato richiesto, riscontrando la presenza dei seguenti motivi ostativi:

- mancata trasmissione della documentazione descritta in 5 punti;
- pratica carente di documentazione descritta in 7 punti.

Quanto sopra riportato nella documentazione richiesta ed ottenuta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Montelabbate (**allegato 5-5'-5''**).

A seguito di contatti, il responsabile comunale mi ha confermato che i motivi ostativi risultano ancora in essere, dato che non sono state trasmesse le certificazioni e documentazioni richieste entro il termine di giorni 10 dal ricevimento di sopracitata comunicazione (emessa nel 2017).

Pertanto per il completamento della pratica, l'acquirente dovrà necessariamente incaricare un tecnico di fiducia per la predisposizione di un progetto di completamento comprendente tutte quelle opere murarie ed impiantistiche previste, ma non eseguite, nel rispetto dei progetti già approvati ed infine inoltrare tutte le integrazioni richieste e riportate nella comunicazione a suo tempo trasmessa dal Comune al committente nel 2017, quanto sopra al fine del rilascio del certificato di agibilità degli immobili in argomento attualmente inutilizzabili.

Si fa presente che l'importo di spesa per competenze tecniche ed oneri/diritti comunali, ammonta ad **euro 15.000**, tale importo sarà messo in detrazione al valore finale calcolato.

5) Per i terreni....

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, dato che il pignoramento riguarda fabbricati.

6) Identificare catastalmente l'immobile....

Le quattro unità immobiliari, oggetto della presente stima, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montelabbate foglio 10, particella 652, largo Pascoli n.24:

- **Sub. 49**, categoria D/7 posizionata al piano terra con rendita catastale pari a euro 1430,00 (zona vendita, laboratorio ed ufficio);
- **Sub. 50**, categoria D/6 posizionata al piano sotto strada (S1) con rendita catastale pari a euro 1250,00 (palestra);
- **Sub. 53**, categoria A/10, posizionata al piano primo, classe U, consistenza vani 5 , superficie catastale mq.276 , rendita euro 2504,82 (call center con sala riunioni ed uffici);
- **Sub. 54**, categoria C/2, posizionata al piano sotto strada (S1), classe 1, consistenza mq. 144, superficie catastale totale mq. 154, rendita catastale pari ad euro 394,16 (magazzino);

il tutto di proprietà per 1/1 dell'esecutato sig. OMISSIS in comunione di beni.

Completano le proprietà numerose parti comuni censite come B.C.N.C. quali ingresso principale, superfici di servizio, scoperto, passaggi, scale, ascensore, vano contatori etc., tutti riportati come subalterni nell'elaborato planimetrico di seguito allegato.

Le sopra citate unità immobiliari sono di proprietà per 1/1 dell' esecutato, il tutto come riportato nelle visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici (**allegato 6**), e corrispondenti a quelle pignorate che, per motivi di convenienza economica, saranno venduti in un unico lotto.

7) Appurare all'agenzia del territorio

Si fa presente che all'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato risulta proprietario per 1/1 degli immobili, in quanto ad esso trasferiti dal Tribunale, come più ampiamente riportato al punto che segue.

8)L'esatta provenienza dei beni

Con procedimento fallimentare e Decreto del Tribunale di Pesaro in data 06.04.2007, all'esecutato è stato trasferito l'immobile sub.24 particella 652 del F° 10 di Montelabbate, che successivamente, a causa soppressione dello stesso, si sono stati generati i sub. 49-50-53-54, oggetto di pignoramento.

9)Determinare il valore dei beni

Le quattro unità immobiliari distinte **al N.C.E.U. del Comune di Montelabbate, al Foglio 10 particella 652, comprese in un unico lotto corrispondono al:**

- **Sub. 49**, zona vendita, laboratorio ed ufficio al piano terra;
- **Sub. 50**, palestra al piano sotto strada (S1);
- **Sub. 53**, sala riunioni ed uffici al piano primo;
- **Sub. 54** magazzino al piano sotto strada (S1);

delle sopra citate unità immobiliari sono state verificate e calcolate le varie superfici commerciali lorde, alle quali sono stati applicati i relativi prezzi al metro quadrato, desunti:

- dall'attuale stato di conservazione e manutenzione dei locali e delle strutture murarie e finiture;
- dall'attuale stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- dalla presa visione dello stato di avanzamento dei lavori edili nei vari locali tra i quali alcuni rimasti incompleti;
- dalla presa visione dello stato di avanzamento delle opere impiantistiche nei vari vani ove sono rimasti incompleti;
- dalle parti di strutture edili ed impiantistiche risultanti danneggiate;
- dalle parti di strutture edili ammalorate a causa di infiltrazioni di acqua;
- dalla tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione dei quattro immobili;
- dalla ubicazione in zona collinare con via di accesso in pendenza;
- dalla distanza dei servizi pubblici, che si trovano nel centro di Montelabbate;
- delle varie parti comuni distinte come Beni Comuni Non Censibili;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzo vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari.

Per quanto sopra **il valore commerciale totale degli immobili pignorati**, di proprietà 1/1 dell'esecutato, risulta essere il seguente:

-SUB. 49

Punto vendita, laboratorio ed ufficio al piano terra

mq. 245,00 x E/mq. 510 = E. 124.950,00

-SUB.50

Palestra al piano sotto strada (S1)

mq. 200,00 x E/mq. 380 = E. 76.000,00

-SUB.53

Sala riunioni e uffici al piano primo

mq. 269,00 x E/mq. 420 = E. 112.980,00

-SUB. 54

Magazzino al piano sotto strada (S1)

mq. 149,00 x E/mq. 300 = E. 44.700,00

Valore totale immobili E.358.630,00

A dedurre le spese necessarie alla cancellazione
delle formalità pregiudizievoli E. - 800,00
A dedurre spese per pratica edilizia comunale E. - 15.000,00
A dedurre spese per rimozione
e smaltimento materiali all'interno E. - 3.000,00
Importo spese condominiali pendenti E. - 20.679,99

Sommano detrazioni E. - 39.479,99

VALORE NETTO IMMOBILI E 319.150,01

(Diconsi euro Trecentodieciannovemilacentocinquanta,01)

Per quanto riguarda le pendenze condominiali a carico dell'esecutato, ho interpellato l'Amministratore del condominio, il quale mi ha inviato il rendiconto spese condominiali delle unità immobiliari stimate a carico dell'esecutato, che risultano essere pari ad euro 20.679,99, detratto al valore degli immobili.

Le quote millesimali di ogni singola unità immobiliare risultano essere 133,55 per il sub. 49, 91,48 per il sub. 50, 115,84 per il sub. 53 e 70,45 per il sub. 54, così come riportato nella documentazione condominiale ricevuta **(allegato 7)**.

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si propone di procedere alla vendita, degli immobili pignorati, in un unico lotto.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato per 1/1, gli stessi al momento del sopralluogo risultavano sfitti, non occupati e con l'agibilità non rilasciata.

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 da 1 a 16**.

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

Per la tipologia, conformazione, uso dei due immobili pignorati si è ritenuto proporre la vendita in un unico lotto.

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Non scrivere i dati personali

16) Allegare la check list

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

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 25.03.2021

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- documentazione fotografica **(foto da 1 a 16)**;
- ispezioni ipotecarie **(allegato 1)**;
- verbale primo accesso **(allegato 2)**;
- certificato plurimo **(allegato 3)**;
- estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio **(allegato 4)**;
- scrittura privata **(allegato 4')**;
- pratiche edilizie, P.di C. n. 14/20-P.di C. n.18/20 – Diniego Agibilità **(allegati 5-5'-5'')**;
- documentazione catastale **(allegato 6)**;
- estratto conto e quote condominiali **(allegato 7)**;
- check list **(allegato 8)**.

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3 – ingresso comune ai sub.49-50-53



**FOTO 4 – ascensore comune ai sub.49-50-53
e scala esclusiva al sub. 53**



FOTO 5 – sub.49



FOTO 6 – sub. 49



FOTO 7 – ascensore comune e scala esclusiva sub. 50



FOTO 8 – palestra sub. 50



FOTO 9 – servizi palestra



FOTO 10 – call center (ufficio) sub. 53



FOTO 11 – call center (ufficio) sub. 53



FOTO 12 – sala riunioni sub.53



FOTO 13 – scala con adiacente montacarichi comuni ai sub.49-54



FOTO 14 – magazzino sub. 54



FOTO 15 – deterioramento murature e pilastri zona ingresso sub. 52 e scala sub. 50



FOTO 16 – parti di zone deteriorate magazzino sub. 54

