

Geometa
DEL GRANDE MARCO

Strada In Sala n° 38 - 61122 Pesaro - tel. 348.0837063 - P.IVA n° 01451150419 – C.F. DLGMRC75L08G479N

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 169/2023
Relazione di Stima

RELATIVA A FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, NONCHE' A PORZIONI DI
ABITAZIONI, ACCESSORI E LABORATORIO, SITI NEL COMUNE DI MONDAVIO (PU)
IN LOC. SAN MICHELE AL FIUME, VIA MONDAVIESE N.ri 63, 65 e 69.

Creditore
Procedente: §

Debitore: §
§

Pesaro, li 15.05.2024

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

RELAZIONE DI STIMA

1. Dati Esecuzione Immobiliare.

Oggetto: STIMA RELATIVA A FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE,
NONCHE' A PORZIONI DI ABITAZIONI, ACCESSORI E LABORATORIO.

Ubicazione: MONDAVIO (PU), Loc. SAN MICHELE AL FIUME,
VIA MONDAVIESE n. 63, 65 e 69.

Dati catastali: FG. 18 di MONDAVIO, MAPP. 896, MAPP. 894 E MAPP. 72 SUB. 1, 2 e 3.

Creditore

Procedente: §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Debitore: §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

CTU: DEL GRANDE Geom. MARCO, N. 1495 PESARO-URBINO
Strada In Sala, 38, 61122 – PESARO (PU)

2. Quesito.

A) Si richiede al CTU, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
se la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

B) Il CTU, compiuto questo preliminare controllo provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

- n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. cpc in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf o word.zip.

C) Si dispone altresì che il CTU invii, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice civile, copia della stima e dei relativi allegati in via telematica alla Cancelleria dell'Esecuzioni immobiliari ed ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito a mezzo posta elettronica (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

3. Operazioni peritali.

- In data **28.02.2024** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco** accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie e planimetriche dei beni oggetto di pignoramento;
- In data **29.02.2024** il sottoscritto CTU accettava incarico a seguito di nomina del 28.02.2024 al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati;

Il mappale 896 (Lotto 1) confina a Nord con Via Mondaviese, ad Est con scoperti esclusivi e successivo mappale 72 (Lotto2), a Sud e Ovest con Via Vittorio Emanuele.

Il mappale 72 (Lotto 2) confina a Nord e ad Est con Via Mondaviese, a Sud con aderenza a fabbricato analogo a schiera e ad Ovest con scoperti esclusivi ad orto e successivo mappale 896 (Lotto 1)

Il mappale 894 (Lotto 2) confina a Nord e ad Ovest con il mappale 896 (Lotto 1) ed altri terreni, ad Est con il mappale 72 (Lotto 2) ed altro terreno ad orto mappale 892 ed a Sud con Via Vittorio Emanuele.

Ai fini della valutazione, si costituiranno quindi due lotti:

- il primo composto dall'intero (1/1) fabbricato unifamiliare disposto su tre piani (di cui abitabile solo il piano primo) mappale 896,
- il secondo composto da 2/27 di appartamento al piano terra e primo (fronte strada) ed accessori sul retro, del mappale 72, e 2/27 del laboratorio presente al piano terra (fronte strada) dello stesso fabbricato; nonché composto da 2/9 di altro appartamento al piano terra e primo (retro) del mappale 72 e 2/9 di locale di deposito sullo scoperto ad orto sul retro.

Per chiarezza, si specifica che il mappale 72 (Lotto 2), composto catastalmente da due appartamenti (sub. 1 e sub. 2), un laboratorio (sub. 3) ed un deposito (mappale 894), è in effetti utilizzato come abitazione unifamiliare e relativi accessori al piano terreno.

Gli appartamenti infatti, sebbene distinti planimetricamente, sono di fatto uniti al piano terra (zone giorno) ed uniti al piano primo (zone notte), formando un'unica unità abitativa.

Il laboratorio, anch'esso, non più utilizzato è di fatto parte della zona giorno del sub. 1.

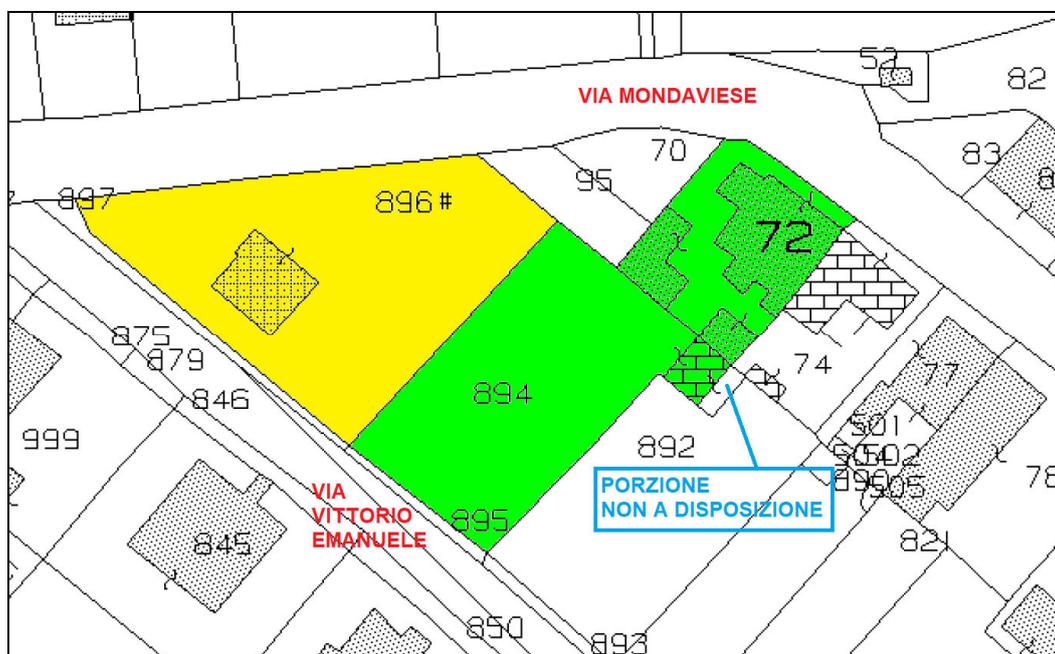


Immagine 01 – Lotti costituiti:

Lotto 1 – Intero di abitazione unifamiliare

Lotto 2 – Porzioni di abitazioni, laboratorio ed accessori esterni

B2) Sommaria descrizione dei beni.

Le unità oggetto di stima fanno parte di due fabbricati urbani localizzati nel centro abitato di San Michele al Fiume, frazione del comune di Mondavio. La frazione, posizionata in zona pianeggiante, ai piedi delle colline di Mondavio, sul versante sinistro (Nord) del fiume Cesano ed avente vocazione principalmente rurale ed artigianale, è fornita di alcuni servizi necessari alla

residenza quali: ufficio postale, chiesa parrocchiale, negozi alimentari, farmacia, banche, scuole (fino alla primaria). Per altre necessità o servizi si dovrà raggiungere Mondavio, San Lorenzo in Campo, Marotta o più compiutamente Fano.

L'abitato si presenta come zona rurale a bassa densità edilizia con prevalente presenza di costruzioni residenziali di due/tre piani, risalenti agli anni '50/'60, sorte in prossimità della SP 424 Pergolese.



Immagine 02 – Visione panoramica di San Michele al Fiume.



Immagine 03 – Vista dei due Lotti.

Il fabbricato unifamiliare individuato al mappale 896 (Lotto 1), Via Mondaviese 69 ang. Via Vittorio Emanuele, abitabile dal 30.10.1969, ha struttura portante in muratura di laterizi, solai-copertura in latero-cemento e tamponature in muratura di laterizi, finiti con intonaco tinteggiato, ed è così suddiviso:

Piano Terra composto da locali accessori, centrale termica e scoperto esclusivo perimetrale,

Piano Primo ove è disposta l'abitazione quadrilocale più accessori,

Piano Secondo composto da due ampi locali a destinazione "soffitta".

Tutti i piani sono uniti da vano scala accessibile da Via Vittorio Emanuele. L'abitazione al Piano Primo è accessibile anche da Via Mondaviese, mediante scala esterna.

Le parti esterne della palazzina risultano strutturalmente in sufficienti condizioni, da rivedere invece le finiture, con ogni probabilità mai riprese integralmente.



Immagine 04 – Mappale 896 (Lotto 1) da Via Vittorio Emanuele.

Il fabbricato a schiera individuato al mappale 72 (Lotto 2), Via Mondaviese 63-65, realizzato in data antecedente al 1967 (presumibilmente anni '50), ha struttura portante in muratura di laterizi, solai in latero-cemento, copertura in legno e tamponature in muratura di laterizi, finiti internamente ed esternamente con intonaco tinteggiato, ed è così suddiviso:

Piano Terra composto dalle zone giorno dei due appartamenti (sub. 1 e sub. 2), da un locale laboratorio (sub. 3), accessori esterni condonati nonché scoperto comune;

Piano Primo composto dalle zone notte dei due appartamenti;

Piano Secondo composto da tre locali ad uso soffitta.

L'accesso agli appartamenti avviene al piano terra direttamente da Via Mondaviese al civico 63, oppure sul retro da Via Vittorio Emanuele, attraverso il passaggio presente sul mappale 894; le zone notte al piano primo, anch'esse sono raggiungibili tramite scala interna (sub.1) oppure dall'esterno tramite scala sul retro (sub. 2).

L'accesso al laboratorio avviene dall'interno dell'abitazione al piano terra, oppure direttamente da Via Mondaviese al civico 65.

L'accesso ai locali soffitta avviene dalla zona notte del sub. 1.

Pertanto, la palazzina è catastalmente composta da 2 appartamenti ed un laboratorio, più gli accessori.

Le parti esterne della palazzina risultano strutturalmente in sufficienti condizioni, da rivedere invece le finiture, in particolare sul retro, con ogni probabilità, anche in questo caso, mai riprese integralmente.



Immagine 05 – Mappale 72 (Lotto 2) da Via Mondaviese.

Il fabbricato individuato al mappale 894 (Lotto 2), non è altro che l'estensione dei capanni accessori presenti sul retro del mappale 72, aventi struttura portante in muratura di laterizi (precaria ad una testa) e copertura in orditura di travi lignee e pannelli metallici. Completa il mappale 894 un ampio scoperto esclusivo, in parte destinato ad orto ed in parte a passaggio carrabile e pedonale che raggiunge il mappale 72 di cui risulta essere accessorio.



Immagine 06 – Retro Mappale 72 (Lotto 2) e Mappale 894.

LOTTO 1

1/1 di Abitazione in Via Mondaviese n. 69, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 896.

L'abitazione risulta composta da:

al Piano Terra

- un ampio locale cantina,
- un locale autorimessa (accesso carrabile su Via Vittorio Emanuele),
- un secondo locale cantina,
- un locale centrale termica,
- un vano scala interno (accesso pedonale su Via Vittorio Emanuele);

al Piano Primo

- un locale ingresso-soggiorno con balcone (accesso da scala esterna su Via Mondaviese),
- una cucina abitabile con zona cottura separata,
- un disimpegno zona notte/zona giorno (da cui si accede al vano scala interno),
- due camere da letto matrimoniali,
- un bagno,
- un ripostiglio,
- un vano scala interno per l'accesso ai piani;

al Piano Secondo

- due ampi locali soffitta,
- un vano scala d'accesso.

L'accesso avviene quindi direttamente all'abitazione da Via Mondaviese n.69, oppure da Via Vittorio Emanuele passando da locali accessori al Piano Terra.

Internamente, l'unità abitativa interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere finiture comuni.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- pareti interne finite con intonaco tinteggiato;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno naturale, dotati di vetro semplice (alcuni con doppi infissi in alluminio);
- tapparelle esterne in PVC;
- portoncino d'accesso in legno.

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas;
- impianto di acqua calda sanitaria;
- impianto di riscaldamento;

Tutte le finiture e gli impianti (ad eccezione della caldaia di recente installazione), risalgono all'edificazione (1969).

I locali accessori al piano terreno, dotati di infissi in alluminio e vetro camera sono per lo più al grezzo; finito solo il vano scala. È presente umidità da risalita in tutti i locali.

I locali accessori al piano secondo/sottotetto sono al grezzo; finito solo il vano scala.

Presenti infiltrazioni localizzate.

Complessivamente, l'unità si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, sebbene non del tutto adeguata agli attuali standard prestazionali.

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere; in particolare la copertura necessita di manutenzione.

SECONDO LOTTO

2/27 di Appartamento in Via Mondaviese n. 63, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 1 graffato con il mappale 302;

2/27 di Laboratorio in Via Mondaviese n. 65, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 3;

2/9 di Appartamento in Via Mondaviese n. snc, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 2;

2/9 di Deposito in Via Mondaviese n. snc, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 894.

Il complesso abitativo risulta composto da:

al Piano Terra

- due cucine di cui una con zona cottura separata,
- un locale soggiorno (ex laboratorio sub. 3),
- una cantina,
- due ripostigli (addossati dall'esterno, al corpo principale),
- un vano scala interno con sottoscala,
- scoperto di pertinenza su tre lati.

Sullo scoperto di pertinenza al Piano Terra, inoltre, troviamo ulteriori tre corpi accessori monopiano (Centrale Termica, Pollaio e wc, Locale di sgombero e garage), di cui due aventi strutture ad una testa di laterizi portanti coperti da orditure di travi in legno e pannelli metallici ondulati ed uno avente struttura precaria mista in legno e laterizi, tamponamenti in pannelli e copertura in travi di legno e pannelli metallici ondulati.

Si specifica che il corpo accessorio destinato a "pollaio e wc" si estende fino al mappale 894 formando l'unità ivi censita e destinata a "conigliera e lavanderia".

al Piano Primo

- quattro camere da letto,
- un corridoio,
- un bagnetto (realizzato su ex balcone),
- un vano scala interno,
- una rampa di scala esterna per l'accesso allo scoperto esclusivo sul retro.

al Piano Secondo/Sottotetto

- un locale soffitta principale,
- due locali soffitta,
- un vano scala.

Internamente, l'unità interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere finiture ordinarie ed in stato di manutenzione non del tutto adeguato.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- pareti interne finite con intonaco tinteggiato;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno laccato, dotati di vetro semplice;
- persiane in alluminio;
- portoncino d'accesso in legno (metallico sul retro).

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas;
- impianto di acqua calda sanitaria;
- impianto di riscaldamento;

Tutte le finiture e gli impianti (ad eccezione della caldaia risalente, a memoria degli occupanti, ai primi anni del 2000), risalgono all'edificazione (anni '50/'60).

Complessivamente, l'unità si presenta in normale stato di conservazione ma comunque non adeguata agli attuali standard prestazionali.

Si segnala in ogni caso che anche la copertura, orditura di travi di legno mista a travi cementizie è del tutto da rivedere. Presenti infiltrazioni localizzate.

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano in cattive condizioni (anni '50/'60).

B2bis) Verifica edilizia residenziale pubblica

Relativamente quanto richiesto, la costruzione dell'edificio non è stata eseguita con il contributo di risorse pubbliche.

B3) Epoca di realizzazione degli edifici

Relativamente il **lotto 1**, (Mappale 896, Via Mondaviese 69), il fabbricato risale al 1969.

Di seguito elenco degli atti rintracciati all'urbanistica del Comune di Mondavio:

- Nulla Osta, Prat. n. 215 del 20.04.1968, rilasciato a §§§§§§§§§§§§§§ (costruzione);
- Abitabilità rilasciata alla Prat. n.215 del 30.10.1969;
- Pratica 543 del 28.02.1977, a nome di §§§§§§§§§§§§§§ (sopraelevazione, non eseguita);
- Autorizzazione n.180 del 10.03.1988 (muretto di recinzione, non eseguito);
- Condomo n. 453 dell'Ottobre 1994 (sanatoria per maggiore altezza piano terra).

L'ultimazione ufficiale dei lavori originari risale al 1969.

Relativamente il **lotto 2**, (Mappale 72 e Mappale 894, Via Mondaviese 63 e 65), il fabbricato principale, vista la struttura, le finiture, la disposizione interna nonché le dotazioni impiantistiche, risale presumibilmente agli anni '40 / '50 (non è rintracciabile alcuna pratica di tale edificazione).

I corpi accessori presenti, addossati al fabbricato e comunque edificati sullo scoperto di pertinenza e sul mappale 894, sono stati realizzati nel 1962; per gli stessi è stata presentata pratica di condono edilizio n.105/CV. La stessa pratica tuttavia, risulta incompleta e non ancora perfezionata.

B4) Titoli legittimanti ed abusi

LOTTO 1.

Come già elencato al punto precedente, il fabbricato risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti legittimanti:

- Nulla Osta, Prat. n. 215 del 20.04.1968, rilasciato a §§§§§§§§§§§§§§ (costruzione);
- Abitabilità rilasciata alla Prat. n.215 del 30.10.1969;
- Pratica 543 del 28.02.1977, a nome di §§§§§§§§§§§§§§ (sopraelevazione, non eseguita);
- Autorizzazione n.180 del 10.03.1988 (muretto di recinzione, non eseguito);
- Condomo n. 453 dell'Ottobre 1994 (sanatoria per maggiore altezza piano terra).

Non risulta depositato nessun altro progetto relativo alle unità oggetto di perizia.

Relativamente la corrispondenza dello Stato di Fatto rilevato con l'ultimo stato legittimato (sopraelevazione non eseguita), si elencano le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna in tutti i tre piani;
- 2) Dimensioni planimetriche del fabbricato lievemente difformi;
- 3) Maggiore altezza del piano terra, 302cm finiti in luogo dei 290cm sanati;
- 4) Difformità nelle altezze del sottotetto;
- 5) Progetto dei muretti di recinzione non eseguito;
- 6) Progetto di sopraelevazione non eseguito;
- 7) Difformità nei prospetti.

Si segnala infine, che il fabbricato non è correttamente inserito in mappa catastale: il fabbricato risulta notevolmente più piccolo e fuori posizione.

Per regolarizzare tali difformità riscontrate, si ritiene possa essere sufficiente sanatoria urbanistica e successivo versamento di sanzione; complessivamente, la spesa presunta è di **4.000 euro**.

LOTTO 2.

Come già accennato al punto B3, il fabbricato risulta essere stato edificato negli anni '40/'50 e non aver subito consistenti trasformazioni nel tempo. La mancanza di pratiche urbanistiche, del corpo edilizio originario, consente una verifica planimetrica unicamente con l'ausilio delle piantine catastali (anno '67/'69). Stessa condizione anche per i volumi accessori edificati sullo scoperto; sebbene sia presente una pratica di condono (non perfezionata), alla stessa non sono allegati planimetrie dettagliate. Anche in questo caso si farà quindi riferimento alle planimetrie catastali risalenti al 1987.

Da tale confronto, premesso che si è riscontrata una generalizzata corrispondenza, si elencano le seguenti difformità:

- 1) Come già accennato, il fabbricato, diviso catastalmente in tre unità immobiliari (due abitazioni ed un laboratorio), in realtà identifica un'unica ampia unità abitativa;
- 2) Non corrispondenza delle altezze interne dei locali utili al piano terra;
- 3) Presenza di locali soffitta (Hmin= 0cm Hmax=196cm);
- 4) Bagno al piano primo sul retro, rappresentato planimetricamente in modo differente in due piantine. Più verosimile la piantina del 1987 (condono) sebbene non del tutto corrispondente; bagno più corto di circa 88cm;
- 5) Presenza all'esterno, in continuità ai corpi accessori di cui al menzionato condono da ultimare, di ulteriori superfetazioni non rappresentate nelle piantine catastali del 1987;
- 6) Non corretta rappresentazione del mappale 894: non è presente alcun scoperto esclusivo sul retro della conigliera; il confine con il mappale 892 (altra proprietà) è identificato dal muro della stessa conigliera;
- 7) Il ripostiglio addossato al fianco destro del fabbricato principale è rappresentato più esteso di quanto effettivamente rilevato: 3,57m x 3,45m in luogo dei 3,57m x 2,48m rilevati. Medesima situazione per il locale di sgombero sul retro, rappresentato profondo 6,38m in luogo dei 5,00m rilevati.

Per tanto, valutato che la maggior parte delle difformità elencate sono senz'altro esistenti dall'origine del fabbricato, come le altezze del piano terra e la soffitta, ed in parte ripristinabili, quali la destinazione d'uso, si ritiene che per regolarizzare l'immobile, possa essere sufficiente ultimare il condono edilizio, al quale dovrà essere allegata una corretta rappresentazione grafica dell'intero edificio, una completa relazione fotografica e quant'altro richiesto dall'amministrazione comunale. Relativamente il punto 5, si dovrà invece rimuovere ogni ulteriore struttura realizzata. Per tali attività si ritiene possa essere congrua una spesa complessiva di circa **4.000 euro**.

B5) Certificazione per terreni

L'oggetto della perizia non è un terreno.

B6) Identificazione catastale

Trattasi di fabbricati a prevalente destinazione residenziale siti in Mondavio (PU), Loc. San Michele al Fiume, Via Mondaviese 63-65-69, distinti al N.C.E.U. come segue:

LOTTO 1.

- **1/1 di Abitazione al Piano T-1-2, in Via Mondaviese n. 69, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 896**, Dati di classamento: A/4 di 3^a classe, 9 vani, Rendita Catastale 269,59€;

LOTTO 2.

- **2/27 di Appartamento al Piano T-1, in Via Mondaviese n. 63, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 1 graffato con il mappale 302**, Dati di classamento: A/4 di 3^a classe, 6 vani, Rendita Catastale 179,73€;
- **2/27 di Laboratorio al Piano T, in Via Mondaviese n. 65, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 3**, Dati di classamento: C/3 di 1^a classe, 17 mq, Rendita Catastale 58,82€;
- **2/9 di Appartamento al Piano T-1, in Via Mondaviese n. SNC, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 2**, Dati di classamento: A/4 di 4^a classe, 4,5 vani, Rendita Catastale 158,04€;
- **2/9 di Deposito al Piano T, in Via Mondaviese n. SNC, Foglio 18 di Mondavio, Mappale 894**, Dati di classamento: C/2 di 1^a classe, 22 mq, Rendita Catastale 57,95€;

Ai fini della compravendita dei beni oggetti di stima, non si ritiene necessario procedere con la determinazione di nuove planimetrie catastali.

B7) Titolarità della ditta eseguita

Gli atti di acquisto dei beni immobili oggetto di esecuzione risultano essere:

Per il Lotto 1:

Atto del 26/04/2016 Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Sede FANO (PU) Repertorio n. 4200 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.2608/2016 Nota presentata con Modello Unico n. 2666.1/2016 Reparto PI di PESARO in atti dal 02/05/2016

Esatta proprietà del:

Foglio 18 di Mondavio, Mappale 896:

derivante dall'atto di cui sopra

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, proprietà per 1/1;

Per il Lotto 2:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1987 - UR Sede FANO (PU), Registrazione Volume 320 n. 73 registrato in data 06/05/1988 - SUCESSIONE Voltura n. 4700.2/1988 in atti dal 18/03/1991

Esatta proprietà del:

Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 1, graffato Mappale 302,

Foglio 18 di Mondavio, Mappale 72, Subalterno 3:

derivante dall'atto di cui sopra

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, proprietà per 2/27;

A FAVORE DI: §.

PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE del 19/12/2023 - Registro Particolare 10798
Registro Generale 15033 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO
Repertorio 1656 del 13/10/2023

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 27/10/1994 - Registro Particolare 1718 Registro Generale 9071
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 623 del 25/10/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 25/07/2011 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 9191
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 32844/9078 del 19/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 6403
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 4562/3896 del 09/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Lotto 2, Mappale 72 sub. 1, 2 e 3, Mappale 894:

Trascrizioni

DENUNCIA DI SUCCESSIONE - TRASCRIZIONE del 12/12/1988 - Registro Particolare 6671
Registro Generale 10333 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO
Repertorio 73/320 del 06/05/1988
A FAVORE DI: §.

FONDO PATRIMONIALE - TRASCRIZIONE del 23/02/2016 - Registro Particolare 1124
Registro Generale 1839 Pubblico ufficiale COSTABILE EMILIA
Repertorio 239/173 del 19/02/2016

PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE del 19/12/2023 - Registro Particolare 10798
Registro Generale 15033 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO
Repertorio 1656 del 13/10/2023

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 6403
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 4562/3896 del 09/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 1232 Registro Generale 6440
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 4563/3897 del 09/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 13/07/2022 - Registro Particolare 1642 Registro Generale 10094
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1460/8222 del
08/07/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Non risultano altre formalità.

B9) Determinazione valore degli immobili

Relativamente la stima commerciale dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno adottare una stima sintetico-comparativa in base a parametri dimensionali e di valore, modalità adottata comunemente nelle valutazioni di beni simili nella stessa zona.

Si determinerà, quindi, la superficie lorda commerciale dei beni ed un valore a mq, tenuto conto della zona in cui ricade l'immobile, della dotazione impiantistica, delle finiture e della conservazione del bene.

Al valore, così determinato, saranno poi sottratte, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

DETERMINAZIONE SUPERIFICE COMMERCIALE

La stessa è calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni ed in mezzeria di quelli a confine con altre proprietà e parametrata a seconda della destinazione d'uso.

LOTTO 1.

Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Accessori P.T.	114,21	100,00%	35,00%	39,97
Vano scala P.T.	9,70	100,00%	35,00%	3,40
Appartamento P.1°	114,21	100,00%	100,00%	114,21
Vano scala P.1°	9,70	100,00%	35,00%	3,40
Balcone P.1°	7,37	100,00%	25,00%	1,84
Soffitta P.2°	114,69	100,00%	30,00%	34,41
Vano scala P.2°	9,22	100,00%	35,00%	3,23
	Sup. catastale			
Scoperto escl. P.T.	25,00	100,00%	10,00%	2,50
Scoperto escl. P.T.	628,00	100,00%	2,00%	12,56
			Totale mq	215,51

Totale superficie commerciale Lotto 1 215,51mq x 1/1 = 215,51mq

LOTTO 2

Catasto	Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Coefficiente di proprietà	Superficie Commerciale
72 - 1	Abitazione P.T.	28,42	100,00%	100,00%	2/27	2,11
72 - 1	Ripostigli P.T. diretti	15,72	100,00%	50,00%	2/27	0,58
72 - 1	Garage e Locale P.T.	28,58	100,00%	40,00%	2/27	0,85
72 - 1	Pollaio ecc.. P.T.	16,27	100,00%	40,00%	2/27	0,48
72 - 1	Centrale Termica P.T.	3,12	100,00%	15,00%	2/27	0,03
72 - 1	Scoperto escl. P.T.	25,00	100,00%	10,00%	2/27	0,19
72 - 1	Scoperto escl. P.T.	105,00	100,00%	2,00%	2/27	0,16
72 - 1	Abitazione P.1°	49,86	100,00%	100,00%	2/27	3,69
72 - 1	Bagnetto P.1°	3,81	100,00%	80,00%	2/27	0,23
72 - 1	Balcone P.1°	0,58	100,00%	25,00%	2/27	0,01
72 - 1	Soffitta P.2°	90,36	100,00%	15,00%	2/27	1,00
72 - 2	Abitazione P.T.	27,20	100,00%	100,00%	2/9	6,04
72 - 2	Cantina P.T.	17,64	100,00%	60,00%	2/9	2,35
72 - 2	Abitazione P.1°	44,84	100,00%	100,00%	2/9	9,96
72 - 3	Laboratorio P.T.	21,44	100,00%	60,00%	2/27	0,95
894	Conigliera ecc.. P.T.	22,35	100,00%	40,00%	2/9	1,99
		Sup. catastale				
894	Scoperto escl. P.T.	25,00	100,00%	10,00%	2/9	0,56
894	Scoperto escl. P.T.	535,00	100,00%	2,00%	2/9	2,38
					Totale mq	33,56

Totale superficie commerciale Lotto 2 = 33,56mq

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Relativamente i fabbricati, il valore a mq commerciale, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore abitabile normale tra 550 e 750 euro a mq.

BANCHE DATI CONSULTATE:

OMI A. d E. da 660 a 970
Borsino Immobiliare da 566 a 859

B12) Esproprio per pubblica utilità

I lotti non risultano essere interessati da espropriazioni di sorta.

B13) Piantine catastali e documentazione fotografica

Relativamente le piantine catastali, vedasi gli allegati alla perizia; relativamente la documentazione fotografica si rimanda al punto B2 ed all'allegata relazione fotografica.

B14) Descrizione dei lotti

I lotti costituiti sono stati ampiamente descritti al punto B1, B2, B10 e B11.

B15) Protezione della privacy

In allegato alla presente perizia viene inoltrata anche copia della stessa priva dei dati sensibili.

B16) Verifica documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

La documentazione verificata di cui al punto A è stata reperita presso il PCT e presso la Conservatoria.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni chiarimento.

Pesaro lì 15.05.2024

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

Allegati:

1. Documenti catastali;
2. Documenti urbanistici;
3. Documenti anagrafe;
4. Perizia per privacy;
5. Relazione fotografica.