

Geometra
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. 65/20

Relazione di Stima Privacy

RELATIVA A PORZIONI DI ABITAZIONI E DI LABORATORIO SITE NEL COMUNE DI
TERRE ROVERESHE (PU) IN LOC. PIAGGE, VIA ROMA N.ri 28-30-32 e 84.

Creditore
Procedente: *****

Debitore: *****

Pesaro, li 15.02.2021

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

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

1. Dati Esecuzione Immobiliare.

Oggetto: RELATIVA A PORZIONI DI ABITAZIONI E DI LABORATORIO.

Ubicazione: TERRE ROVERESCHE (PU), LOC. PIAGGE, VIA ROMA n. 28, 30, 32 e 84.

Dati catastali: FG. 6 di TERRE ROVERESCHE, Sez. PIAGGE, MAPP. 576, SUB. 1, 2 e 5.

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'art.567, secondo comma, c.p.c., segnalando immediatamente all'autorità giudiziaria quelli mancanti od inidonei. 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;
- 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 risalga 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 d'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 precedente 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'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad Iva, ovvero nel caso di immobile abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione Iva per l'imponibilità Iva essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
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 delle 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'art. 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 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 delle Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 un 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. 569 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 del 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. Specifichi 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 2° comma c.p.c. 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 **21.08.2020** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco** accettava incarico a seguito di nomina del 12.08.2021 al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati;
- In data **23.09.2020** il sottoscritto CTU accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie e planimetriche dei beni oggetto di pignoramento;
- Lo stesso giorno alle ore 11:00, di concerto al Custode nominato, si effettuava il primo accesso agli immobili, al fine di verificarne lo stato e gli occupanti;
- In data **11.11.2020** il sottoscritto CTU richiedeva, mediante l'invio di PEC, al comune di Terre Roveresche, accesso agli atti urbanistici legittimanti, il quale, a causa di difficoltà organizzative e non ancora definita sede comunale, a seguito di successivi solleciti via PEC e proroghe concesse dal Giudice, avveniva solamente il 04.02.2021;
- In data **16.11.2020** alle ore 9.30, a seguito di accordi, il sottoscritto, in presenza di ***** , accedeva alle unità oggetto di perizia, per le misurazioni e le valutazioni di rito.
- In data **07.12.2020**, inoltre, si accedeva, via PEC, all'ufficio Anagrafe del Comune di Terre Roveresche, per la verifica dei residenti nelle unità e dello stato civile dell'esecutata.
- In data **04.02.2021**, infine, come sopra accennato, si accedeva all'Urbanistica del Comune di Terre Roveresche per accesso agli atti.

4. Risposta ai quesiti.

A) Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma del c.p.c.

La parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa certificazione specifica che la proprietà del terreno sul quale sorge oggi il fabbricato censito al Foglio n.6, Mappale 576, era di proprietà di ***** (edificatore) dal 1960, e che la proprietà del mappale 276, sub. 6 era allo stesso pervenuta per compravendita nel Marzo del 2000. L'esecutata acquisisce le proprietà oggetto di pignoramento a seguito di successione di *****.

Le visure attuali effettuate ed allegate alla presente perizia confermano gli stessi dati indicati nella certificazione.

Relativamente lo stato civile dell'esecutata, risulta essere stata sposata, attualmente vedova, da data antecedente l'acquisizione dei beni per successione.

B1) Esatta identificazione dei beni.

Trattasi di appartamenti e laboratorio (componenti un intero fabbricato) siti in Terre Roveresche (PU), Loc. Piagge, Via Roma, 28-30-32, distinti al N.C.E.U. come segue:

- Appartamento al Piano Primo, Garage al Piano Terra, **Foglio 6 di Terre Roveresche, Sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 1, Via Roma, 32;**
- Appartamento e Cantina al Piano Terra, **Foglio 6 di Terre Roveresche, Sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 2, Via Roma, 30;**
- Laboratorio al Piano Terra, **Foglio 6 di Terre Roveresche, Sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 5, Via Roma, 28;**

Completano le unità, lo scoperto perimetrale e la centrale termica comuni, BCNC non identificati al NCEU ma descritti nelle singole piantine urbane.

Parte del suddetto scoperto, è occupato dalla sede stradale di Via Roma.

Per i sopra citati immobili la quota in pignoramento è pari ad 1/2.

Nonché, appartamento (parte di bifamigliare) sito in Terre Roveresche (PU), Loc. Piagge, Via Roma, 84, distinto al N.C.E.U. come segue:

- Appartamento al Piano Seminterrato, Terra e Primo, **Foglio 6 di Terre Roveresche, Sez. Piagge, Mappale 276, Subalterno 6, Via Roma, 84;**

Il mappale 276, al NCT, risulta comprendere (condiviso tra i subalterni), lo scoperto frontale all'edificio al Piano Terra; tuttavia lo stesso è di fatto interamente occupato della strada pubblica (marciapiede). La planimetria urbana, infatti, non lo rappresenta.

Per il sopra descritto immobile la quota in pignoramento è pari ad 1/4.

Il mappale 576 confina a Nord con Via S. Allende, ad Est con Via Roma (SP 16 - Orcianese), dalla quale avviene l'accesso, a Sud con la proprietà ***** e ad Ovest con la proprietà *****. Il mappale 276 sub. 6 confina a Nord con la proprietà ***** , ad Est con Via Roma (SP 16 - Orcianese), dalla quale avviene l'accesso, a Sud con la proprietà ***** e ad Ovest con la proprietà *****.

Ai fini della valutazione, si costituiranno quattro lotti, il primo composto da ½ appartamento al piano primo del mappale 576, il secondo composto da ½ appartamento al piano terra del mappale 576, il terzo composto da ½ laboratorio al piano terra del mappale 576, ed il quarto relativo al 276 (1/4 di appartamento), con l'intenzione di distinguerli in base al fabbricato di appartenenza, alla loro destinazione d'uso, e in quanto risultano essere tutte unità indipendenti.

B2) Sommara descrizione dei beni.

Le unità oggetto di stima fanno parte di due fabbricati urbani localizzati nel centro abitato di Piagge, frazione del comune di Terre Roveresche, in zona adiacente al centro originario il mappale 276, e lievemente a Nord il mappale 576. La frazione, posizionata in zona collinare sul versante destro del fiume Metauro ed avente vocazione prettamente rurale, non è fornita di tutti i servizi necessari alla residenza; si segnala la presenza, nel borgo, di chiesa parrocchiale, negozi alimentari, farmacia, banche. Non sono presenti scuole ed uffici pubblici, per ogni servizio.

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 attorno al nucleo originario risalente al XV secolo, e disposte lungo la via principale (Via Roma – SP 16Orcianese).



Immagine 01 –Visione panoramica di Piagge e posizione dei due fabbricati.



Immagine 02 –Vista frontale da Via Roma, del mappale 576, civici 28-30-32.



Immagine 03 –Vista frontale da Via Roma, del mappale 276, civico 84.

Il fabbricato individuato al mappale 576, Via Roma 28-30-32, abitabile dal 27.10.1970 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 un appartamento (sub. 2, civ.30), un laboratorio (sub.5, civ.28), una centrale termica comune, un accessorio esterno adibito a cantina e garage (dipendenze dei due appartamenti), nonché dallo scoperto perimetrale comune e pergola; tutte parti aventi accesso da Via Roma;

Piano Primo, composto da un appartamento (sub. 1, civ. 32), avente accesso esclusivo dal piano terra, su Via Roma;

Pertanto, la palazzina è composta da 2 appartamenti ed 1 laboratorio più gli accessori e le parti comuni.

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

Il fabbricato individuato al mappale 276, Via Roma 82-84, 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 con intonaco tinteggiato ed esternamente a faccia-vista, ed è così suddiviso:

Piano Terra e Primo, appartamenti ed accessori;

Piano seminterrato cantine e grotta;

tutte parti aventi accesso da Via Roma;

Pertanto, la palazzina è composta da 2 appartamenti 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.

PRIMO LOTTO

1/2 di Appartamento in Via Roma n. 32, Foglio 6, Mappale 576, Subalterno 1.

Piano Primo (ed estensioni al P.T.)

L'appartamento risulta composto da:

- una cucina con angolo cottura separato;
- un soggiorno;
- un disimpegno/ingresso;
- due camere;
- un bagno;
- un balcone;

Al piano Terra è ubicato l'ingresso, costituito da portoncino e successivo vano scala esclusivo che conduce al Piano Primo, ed un garage in corpo di fabbrica posto sul retro.

E' presente un vano tecnico, al piano secondo, accessibile da botola.

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 tamburato;
- infissi esterni in legno naturale, dotati di vetro semplice;
- 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 risalente, a memoria dell'attuale proprietà, ai primi anni del 2000), risalgono all'edificazione (1970). Da segnalare infiltrazioni a soffitto provenienti dalla copertura.

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

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere.

SECONDO LOTTO

1/2 di Appartamento in Via Roma n. 30, Foglio 6, Mappale 576, Subalterno 2.

Piano Terra

L'appartamento risulta composto da:

- una cucina/soggiorno;
- un disimpegno/ingresso;
- due camere;
- un bagno;

Al piano Terra è ubicato l'ingresso, costituito da portoncino dal quale si accede direttamente all'unità, ed una cantina in corpo di fabbrica posto sul retro.

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 tamburato;
- infissi esterni in legno naturale, dotati di vetro semplice;
- 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 risalente, a memoria dell'attuale proprietà, ai primi anni del 2000), risalgono all'edificazione (1970).

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

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere.

TERZO LOTTO

1/2 di Laboratorio in Via Roma n. 28, Foglio 6, Mappale 576, Subalterno 5.

Piano Terra

Il laboratorio risulta così composto:

- una vano principale destinato a laboratorio;
- un antibagno/bagno;

Al piano Terra è ubicato l'ingresso, costituito da infisso in vetro e alluminio dal quale si accede direttamente all'unità.

Internamente, l'unità interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere finiture relativamente recenti ed in normale stato di manutenzione.

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;
- tapparelle esterne in PVC;
- infisso d'accesso in alluminio e vetro.

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas;
- impianto di acqua calda sanitaria (alimentato da boiler elettrico);
- impianto di riscaldamento (a pompa di calore);

Tutte le finiture e gli impianti, risalgono alla trasformazione avvenuta nel 2007.

Complessivamente, il laboratorio si presenta in discreto stato di conservazione ed adeguato agli attuali standard prestazionali.

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere.

QUARTO LOTTO

1/4 di Appartamento in Via Roma n. 84, Foglio 6, Mappale 276, Subalterno 6.

L'appartamento risulta composto da:

Piano Seminterrato

- una cantina;
- una grotta;
- un vano tecnico;
- un disimpegno e vano scala;

Piano Terra

- un ingresso (da Via Roma) e vano scala;
- un soggiorno;

- una cucina;
- due ripostigli;
- un wc;
- uno scoperto;

Piano Primo

- un disimpegno e vano scala
- due camere;
- un ripostiglio;
- un bagno;

E' presente un vano tecnico, al piano secondo, accessibile da botola.

Internamente, l'unità interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere finiture modeste ed in cattivo stato di manutenzione.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- pareti interne finite con intonaco tinteggiato;
- infissi interni in legno naturale;
- infissi esterni in legno naturale laccati, dotati di vetro semplice;
- persiane esterne in legno verniciato;
- portoncino d'accesso principale in legno;
- infissi d'accesso secondari in alluminio e vetro.

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 risalgono agli anni '80, ad eccezione degli infissi esterni ed interni indubbiamente originali.

Complessivamente, l'unità si presenta in cattivo stato di conservazione e non adeguata agli attuali standard prestazionali.

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere.

Si segnala inoltre che, alla data del sopralluogo, la grotta risulta allagata e la cantina occupata interamente da puntellatura, in elementi metallici e lignei, a sostegno del solaio del piano terra, che, manifesta carenze strutturali.

B3) Epoca di realizzazione degli edifici

Relativamente i **lotti 1, 2 e 3**, (Mappale 576, Via Roma 28-30-32), il fabbricato risale al 1969.

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

- Nulla Osta, Prat. n. 15 del 16.12.1968, rilasciato a ***** (costruzione);
- Abitabilità rilasciata alla Prat. n.15/68 del 27.10.1970;
- Istanza Prat. n. 15 del 22.10.1971 (realizzazione capanno);
- DIA n. 56 del 02.12.2006 (cambio destinazione d'uso a laboratorio);
- Agibilità Prot. 463 del 22.03.2007 (agibilità laboratorio);
- CILA n. 27 del 27.07.2011 (realizzazione struttura leggera in legno).

L'ultimazione ufficiale dei lavori originari risale al 1970.

L'ultimazione dell'ultimo intervento (pergola in legno) risale al 15.09.2011.

Relativamente il **lotto 4**, (Mappale 276, Via Roma 84), il fabbricato risale presumibilmente agli anni '50.

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

- Concessione Edilizia n. 158/85 dell'11.03.2000 (condono edilizio);
- Concessione Edilizia n. 2/88 del 27.02.1988 (cambio PT da negozio ad abitazione);
- Abitabilità della pratica 2/88 del 18.02.1989 (agibilità Piano Terra).

Non sono state rintracciate pratiche relative all'origine del fabbricato, tuttavia viste le finiture esterne ed interne e vista la conformazione dell'edificio, si presume che la costruzione risalga agli anni '50.

B4) Titoli legittimanti ed abusi

LOTTO 1, 2 e 3.

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

- Nulla Osta, Prat. n. 15 del 16.12.1968, rilasciato a ***** (costruzione);
- Abitabilità rilasciata alla Prat. n.15/68 del 27.10.1970;
- Istanza Prat. n. 15 del 22.10.171 (realizzazione capanno);
- DIA n. 56 del 02.12.2006 (cambio destinazione d'uso a laboratorio);
- Agibilità Prot. 463 del 22.03.2007 (agibilità laboratorio);
- CILA n. 27 del 27.07.2011 (realizzazione struttura leggera in legno).

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, si elencano le seguenti difformità:

- 1) Diversa conformazione della copertura (a due falde piuttosto che a quattro);
- 2) Dimensioni del fabbricato maggiorate da 10.10m x 10.10m a 10.30m x 10.30m;
- 3) Profondità del balcone 1.30ml lorde in luogo del 1.20ml concesso;
- 4) Dimensioni dell'accessorio maggiorate da 6.00 x 5.00 a 6.50 x 5.50;
- 5) Altezza accessorio difforme, segnalata 2.60ml, effettiva media 2.82;
- 6) Diversa distribuzione interna ai vari piani;
- 7) Difformità prospettiche bucatore su tutti i prospetti;
- 8) Presenza di chiusure con teli in PVC opachi e traslucidi, perimetralmente alla pergola concessa nel 2011.

Per regolarizzare tali difformità riscontrate, si ritiene possa essere sufficiente sanatoria urbanistica e successivo versamento di sanzione; complessivamente, la spesa presunta è di **5.500 euro**; 2.000 euro per i lotti 1 e 2, 1.500 euro per il lotto 3.

LOTTO 4.

Come già elencato al punto B3, il fabbricato risulta avere a corredo il rilascio dei seguenti atti legittimanti:

- Concessione Edilizia n. 158/85 dell'11.03.2000 (condono edilizio);
- Concessione Edilizia n. 2/88 del 27.02.1988 (cambio PT da negozio ad abitazione);
- Abitabilità della pratica 2/88 del 18.02.1989 (agibilità Piano Terra).

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

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

- 1) Lievi difformità distributive interne al Piano Primo;
- 2) Difformità prospettiche relative per lo più all'assenza del balcone sul prospetto (rimosso in quanto pericolante);
- 3) Presenza al piano terra ed al piano primo di controsoffitti non incidenti sull'abitabilità.

Per regolarizzare tali difformità riscontrate, si ritiene possa essere sufficiente sanatoria urbanistica e successivo versamento di sanzione; complessivamente, la spesa presunta è di **2.500 euro**.

B5) Certificazione per terreni

L'oggetto della perizia non è un terreno.

B6) Identificazione catastale

Trattasi di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione residenziale siti in Terre Roveresche (PU), Loc. Piagge, Via Roma, distinte al N.C.E.U. come segue:

LOTTO 1.

- 1/2 di Appartamento al Piano Primo (estensioni al P.T.), **Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 1**, Dati di classamento: A/3 di 2^a classe, 5 vani, Rendita Catastale 258,23€;

LOTTO 2.

- 1/2 di Appartamento al Piano Terra, **Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 2**, Dati di classamento: A/3 di 2^a classe, 3,5 vani, Rendita Catastale 180,76€;

LOTTO 3.

- 1/2 di Laboratorio al Piano Terra, **Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. Piagge, Mappale 576, Subalterno 5**, Dati di classamento: C/3 di 2^a classe, 22mq, Rendita Catastale 84,08€;

LOTTO 4.

- 1/4 di Appartamento ai Piani S1, Terra e Primo, **Foglio 6 di Terre Roveresche, sez. Piagge, Mappale 276, Subalterno 6**, Dati di classamento: A/3 di 2^a classe, 5,5 vani, Rendita Catastale 284,05€;

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

L'atto di acquisto dei beni immobili oggetto di esecuzione risulta essere:

TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/08/2012 protocollo n. PS0012667

Voltura in atti dal 08/02/2013 Repertorio n.: 34667 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO

Registrazione: UU Sede: FANO Volume: 9990 n: 120 del 05/02/2013

SUCCESSIONE DI ***** (n. 1094.2/2013)

Per tanto, la parte eseguita era proprietaria degli immobili all'atto della notifica del pignoramento (Marzo 2020).

L'esatta proprietà dei LOTTI 1, 2 E 3:
derivante in parte dall'atto di cui sopra

L'esatta proprietà del LOTTO 4:
derivante in parte dall'atto di cui sopra

**SI RIBADISCE, PER TANTO, CHE LE PROPRIETA' ESECUATE SONO RELATIVE
ALLE SOLE PORZIONI DI ***** E PER TANTO:
1/2 DEI LOTTI 1, 2 E 3, ED 1/4 DEL LOTTO 4.**

Tali porzioni di proprietà sono indivise con *** e non suscettibili, per
tanto, di mera individuazione in natura di parti pari al loro valore.**

B8) Ricostruzione analitica nel ventennio precedente al pignoramento

Atto originario antecedente il ventennio (terreno mappale 576):
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1960 Rogante: LEANDRO BENINI
Sede: FANO Registrazione: UR Sede: FANO Volume: 117 n: 466 del 07/10/1960
Trascrizione a Pesaro, n. 2782 R.P. del 12/10/1960
A FAVORE DI: *****

Atto originario antecedente il ventennio (fabbricato mappale 276):
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2000 Rogante: FILIPPO BARILE
Sede: FANO Registrazione: UR Sede: FANO Volume: 117 n: 466 del 07/10/1960
Trascrizione a Pesaro, n. 2923 R.P. del 04/04/2000
A FAVORE DI: *****

Atto successivo:
TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/08/2012 protocollo n. PS0012667
Voltura in atti dal 08/02/2013 Repertorio n.: 34667 Rogante: SPINAZZOLA Sede: FANO
Registrazione: UU Sede: FANO Volume: 9990 n: 120 del 05/02/2013
SUCCESSIONE DI ***** (n. 1094.2/2013)
CONTRO: *****
A FAVORE DI: *****

Atto successivo:
TRASCRIZIONE del 30/03/2020 - Registro Particolare 1909
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 553 del 06/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO: *****
A FAVORE DI: *****

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, nonché le spese condominiali a tutt'oggi non solute.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE 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
Appartamento P.1°	98,20	100,00%	100,00%	98,20
Balcone P.1°	13,39	100,00%	25,00%	3,35
Vano scala esclusivo	12,92	100,00%	15,00%	1,94
Garage P.T.	24,86	100,00%	50,00%	12,43
Centrale Termica comune	8,50	62,64%	10,00%	0,53
Scoperto comune	25,00	54,92%	15,00%	2,06
Scoperto comune	217,55	54,92%	5,00%	5,97
Pergola comune	25,00	54,92%	35,00%	4,81
Pergola comune	7,00	54,92%	10,00%	0,38
			Totale mq	129,67

Totale superficie commerciale Lotto 1 129,67mq x 1/2 = **64,83mq**

LOTTO 2.

Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Appartamento P.T.	67,16	100,00%	100,00%	67,16
Cantina P.T.	9,90	100,00%	20,00%	1,98
Centrale Termica comune	8,50	37,36%	10,00%	0,32
Scoperto comune	25,00	32,76%	15,00%	1,23
Scoperto comune	217,55	32,76%	5,00%	3,56
Pergola comune	25,00	32,76%	35,00%	2,87
Pergola comune	7,00	32,76%	10,00%	0,23
			Totale mq	77,34

Totale superficie commerciale Lotto 2 77,34mq x 1/2 = **38,67mq**

LOTTO 3.

Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Laboratorio P.T.	26,01	100,00%	100,00%	26,01
Scoperto comune	25,00	12,32%	15,00%	0,46
Scoperto comune	217,55	12,32%	5,00%	1,34
Pergola comune	25,00	12,32%	35,00%	1,08
Pergola comune	7,00	12,32%	10,00%	0,09
			Totale mq	28,98

Totale superficie commerciale Lotto 3 28,98mq x 1/2 = **14,49mq**

Le superfici comuni sono state suddivise proporzionalmente alle unità che ne hanno diritto.

LOTTO 4.

Porzioni di Unità	Superficie misurata	Coefficiente Competenza	Coefficiente Destinazione	Superficie Commerciale
Appartamento P.T.	57,08	100,00%	100,00%	57,08
Appartamento P.1°	57,08	100,00%	100,00%	57,08
Cantina P.S1	57,08	100,00%	35,00%	19,98
Vano scala esclusivo P.S1-P.T.-P.1°	27,63	100,00%	15,00%	4,14
Accessorio P.T.	4,85	100,00%	35,00%	1,70
Rip/Portico/Wc P.T.	7,10	100,00%	25,00%	1,78
Scoperto esclusivo P.T.	19,32	100,00%	15,00%	2,90
Bagno P.1° Mezzanino	5,98	100,00%	70,00%	4,19
Vano tecnico P.S1	4,85	100,00%	5,00%	0,24
			Totale mq	149,08

Totale superficie commerciale Lotto 4 149,08mq x 1/4 = **37,27mq**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Lotti 1 e 2.

Relativamente il valore a mq commerciale delle abitazioni, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore a nuovo tra 1.100,00 e 1.300,00 euro a mq. Un maggior approfondimento di mercato e considerando la posizione del fabbricato, si ritiene idoneo un valore di 1.200,00 euro a mq per destinazioni residenziali simili, nella zona ed a nuovo.

Allo stesso valore sopra citato sarà poi detratta una percentuale per le condizioni di manutenzione rilevate (92.5%), per la vetustà ed altri parametri (-32.5%).

Non sono presenti spese condominiali.

Per tanto:

Valore Commerciale a mq: 1.200,00 x (92.5% - 32.5%) = **720,00 euro/mq**

Lotto 3.

Relativamente il valore a mq commerciale del laboratorio, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore a nuovo tra 1.000,00 e 1.200,00 euro a mq. Un maggior approfondimento di mercato e considerando la posizione del fabbricato, si ritiene idoneo un valore di 1.100,00 euro a mq per destinazioni residenziali simili, nella zona ed a nuovo.

Allo stesso valore sopra citato sarà poi detratta una percentuale per le condizioni di manutenzione rilevate (93%), per la vetustà ed altri parametri (-13%).

Non sono presenti spese condominiali.

Per tanto:

Valore Commerciale a mq: $1.100,00 \times (93\% - 13\%) = 880,00 \text{ euro/mq}$

Lotto 4.

Relativamente il valore a mq commerciale delle abitazioni, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore a nuovo tra 1.100,00 e 1.300,00 euro a mq. Un maggior approfondimento di mercato e considerando la posizione del fabbricato, si ritiene idoneo un valore di 1.200,00 euro a mq per destinazioni residenziali simili, nella zona ed a nuovo.

Allo stesso valore sopra citato sarà poi detratta una percentuale per le condizioni di manutenzione rilevate (90%), per la vetustà ed altri parametri (-42.5%).

Non sono presenti spese condominiali.

Per tanto:

Valore Commerciale a mq: $1.200,00 \times (90\% - 42.5\%) = 570,00 \text{ euro/mq}$

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO – LOTTO 1

64.83mq x 720,00 euro/mq	=	46.677,60 euro
A detrarre importo per sanatoria	-	2.000,00 euro
A detrarre spese condominiali		0,00 euro
	=	44.677,60 euro
Arrotondamento	=	45.000,00 euro

(quarantacinquemila//00 euro)

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO – LOTTO 2

38.67mq x 720,00 euro/mq	=	27.842,40 euro
A detrarre importo per sanatoria	-	2.000,00 euro
A detrarre spese condominiali		0,00 euro
	=	25.842,40 euro
Arrotondamento	=	26.000,00 euro

(ventiseimila//00 euro)

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO – LOTTO 3

14.49mq x 880,00 euro/mq	=	12.751,20 euro
A detrarre importo per sanatoria	-	1.500,00 euro
A detrarre spese condominiali		0,00 euro
	=	11.251,20 euro
Arrotondamento	=	11.000,00 euro

(undicimila//00 euro)

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO – LOTTO 4

37.27mq x 570,00 euro/mq	=	21.243,90 euro
A detrarre importo per sanatoria	-	2.500,00 euro
A detrarre spese condominiali		0,00 euro
	=	18.743,90 euro
Arrotondamento	=	19.000,00 euro

(diciannovemila//00 euro)

B10) Formazione di lotti

Si faccia riferimento al punto precedente B9.

B11) Stato di possesso del bene

Le unità, come verificato presso l'anagrafe di Terre Roveresche, sono libere.

Nessuno degli immobili dei lotti determinati risulta essere parte di condomini costituiti e non vi sono per tanto spese condominiali pregresse o future, insolute o deliberate.

Non risultano presenti, sulle unità, vincoli o formalità di qualsivoglia natura, se non le formalità relative alla presente esecuzione.

B12) Esproprio per pubblica utilità

Entrambi i fabbricati ove ricadono gli immobili oggetto di esecuzione, adiacenti frontalmente a Via Roma, come accennato, saranno in futuro, ed in parte, oggetto di espropriazione per pubblica utilità, limitatamente alle porzioni di scoperto **già occupate dai marciapiedi della strada**. Tali porzioni ben individuate sul posto non sono state considerate nel calcolo delle superfici commerciali.

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 B2.

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 15.02.2021

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;
6. Checklist art. 567.