

# STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

Via D. Raggi n.21 - 61121 Pesaro (PU) - Italy - Tel/Fax. 0721703529

E MAIL: giovanni dallasta2@gmail.com



## TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESEC. N. 60/2022

### RELAZIONE DI STIMA DI OTTO UNITA' IMMOBILIARI, COMPOSTE DA:

- CINQUE APPARTAMENTI CON GARAGE (AFFITTATI);
- UN' AMPIA AUTORIMESSA;
- DUE U.I. IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) .

DETTI IMMOBILI, SUDDIVISI IN OTTO LOTTI, RISULTANO INSERITI IN UN COMPARTO EDIFICATORIO, UBIcato IN COMUNE DI COLLI AL METAURO (PU), LOCALITA' TAVERNELLE E PERIMETRATO DALLE VIE PUBBLICHE XXV APRILE, - DANTE ALIGHIERI E IV NOVEMBRE.

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

Con decreto in data 17.05.2022 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri con il n. 1448 che, successivamente, dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 24.05.2022, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

[REDACTED]

[REDACTED] il cui Legale Rappresentante e Amministratore Unico è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] di cui si allega visura camerale (allegato 13).

La custodia giudiziaria dei beni pignorati è stata affidata all' Avv. Donatella Catenacci.



Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, in sinergia con il custode e dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie con le formalità pregiudizievoli sottoelencate (**allegato 1**), fa presente che, a carico degli immobili oggetto della presente stima suddivisa in **OTTO LOTTI**, non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- ISCRIZIONE del 08.03.2004 Reg. Part. N. 1054 – Reg. Gen. N. 3519 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia del 03.03.2004 N. di rep.10770/1276 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano a favore di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 08.04.2004 Reg. Part. 2999 – Reg Gen. 5417 scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Spinazzola del 17/03/2004 N. Rep. 11049, Convenzione Edilizia;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 22.09.2006 Reg. Part. N. 3418 – Reg. Gen. N. 15669 derivante da frazionamento in quota del 11/04/2006 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 21300;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 22.09.2006 Reg. Part. N. 3459 – Reg. Gen. N. 15670 derivante da restrizione dei beni del 11/04/2006 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 21300;

- TRASCRIZIONE del 11.05.2006 Reg. Part. 3995 – Reg Gen. 7813 scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Spinazzola del 12/04/2006 N. Rep. 21322, Convenzione Edilizia;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 06.07.2007 Reg. Part. N. 2576 – Reg. Gen. N. 11228 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2007 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 24164:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 06.07.2007 Reg. Part. N. 2577 – Reg. Gen. N. 11229 derivante da restrizione dei beni del 23/02/2007 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 24164;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 16.11.2007 Reg. Part. N. 4607 - Reg. Gen. N. 18930 derivante da frazionamento in quota del 05/10/2007 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 25529/4721;



- ISCRIZIONE del 27.04.2006 Reg. Part. N. 1919 – Reg. Gen. N. 6889 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 19.04.2006 n. di rep.21421/2931 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano a favore di [REDACTED]

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 18.12.2008 Reg. Part. N. 3881 – Reg. Gen. N. 18758 derivante da frazionamento in quota del 31/10/2008 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 27898/6093;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 10.12.2009 Reg. Part. N. 3595 – Reg. Gen. N. 16605 derivante da frazionamento in quota del 30/10/2009 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 29852/7280;

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 01.12.2010 Reg. Part. N. 2946 – Reg. Gen. N. 15240 derivante da frazionamento in quota del 28/10/2010 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano n. di rep. 31571/8309;

- ISCRIZIONE del 13.01.2009 Reg. Part. N. 44 – Reg. Gen. N. 291 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08.01.2009 n. di rep.28299/6324 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano a favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 06.07.2011 Reg. Part. N. 1881 – Reg. Gen. N. 8335 – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30.06.2011 n. di rep.32751/9022 notaio Spinazzola Massimo sede di Fano a favore di [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 01.09.2011 Reg. Part. N. 2375 – Reg. Gen. N. 10844 – IPOTECA LEGALE nascente da SENTENZA SULLA RICHIESTA MISURE CAUTELARI del 01.08.2011 n. di rep.71/2011 emesso da Commissione Tributaria Provinciale Pesaro a favore di Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino sede di Pesaro contro B [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 21.12.2017 Reg. Part. N. 2526 – Reg. Gen. N. 15062 – IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 20.12.2017 n. di rep.727/8217 emesso dalla [REDACTED] Riscossione sede di Roma Direzione Provinciale



di Pesaro e Urbino sede di Pesaro contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del 12.04.2022 – Reg. Part. N.3312 – Reg. Gen. N.4932  
nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 15.03.2022 rep. N. 490 emesso  
da Tribunale di Pesaro sede di Pesaro, a favore di P [REDACTED]

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto ha proceduto alla redazione della presente stima, suddivisa in OTTO LOTTI , degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel Decreto ed ai quali di seguito viene data risposta.

### **SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per 07.06.2022 la data di esecuzione di un primo sopralluogo, per dare inizio alle operazioni peritali sui vari immobili ubicati in Comune di Colli al Metauro (PU) località Tavernelle via XXV Aprile, via Dante Alighieri e via IV Novembre.

Alla data prefissata (ore 15,00), mi sono recato presso gli immobili, oggetto di stima ove, dopo averli visionati e fatte le necessarie misurazioni, ho provveduto ad eseguire alcune fotografie, nel contempo il Custode Giudiziario redigeva il relativo verbale di accesso firmato anche dai presenti (**allegato 2**).

Tenuto conto che, come riportato nel verbale del custode giudiziario, si è avuto accesso solo a due Unità Immobiliari (Particelle 835 Sub.2 e 22), ma non si è potuto accedere, in quanto risultavano rispettivamente chiusi e/o abitati da altre persone (affittuarie) nei seguenti immobili:

- nell' u.i. identificata con la particella 835, sub.41, uffici in corso di costruzione;
- in tutti gli appartamenti e garage (particella 838 sub. 13-49 e particella 944 sub. 5-25, 6-24, 12-32, 15-35);

e quindi si è dovuto interrompere il sopralluogo rinviandolo ad altra data.

In data 01.10.2022 alle ore 14,30, è stato espletato l'ulteriore accesso e redatto un secondo verbale di operazioni peritali (**allegato 3**), nel corso del quale è stato rilevato quanto segue:





Colli al Metauro), loc. Tavernelle, per la costruzione dei Comparti ABCDE, ove insistono che gli immobili oggetto di perizia.

Valutando la possibilità di suddividere la vendita degli immobili pignorati in più LOTTI anche in considerazione che gli stessi possiedono varie tipologie d'uso, diverse caratteristiche distributive, diverse categorie catastali, il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividerli e comprenderli in OTTO LOTTI che si sotto riportano:

- LOTTO 1 – Appartamento (P1°) e garage (PS1) P.838 Sub. 13- 49;**
- LOTTO 2 – Appartamento (PT) e garage (PS1) P.944 Sub. 5- 25;**
- LOTTO 3 – Appartamento (PT) e garage (PS1) P.944 Sub. 6- 26;**
- LOTTO 4 – Appartamento (P1°) e garage (PS1) P.944 Sub. 12- 32;**
- LOTTO 5 – Appartamento (P2°) e garage (PS1) P.944 Sub. 15- 35;**
- LOTTO 6 – Autorimessa (PS1) P.835 Sub. 22;**
- LOTTO 7 – Unità in corso di costruzione (P1°) P.835 Sub. 2;**
- LOTTO 8 – Unità in corso di costruzione (PT) P.835 Sub. 41;**

dei quali di seguito vengono elaborate le corrispondenti e seguenti RELAZIONI di STIMA.

## **LOTTO 1**

**(Appartamento e garage P.838 Sub.13 - 49)**

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1) Identificazione dei beni**

Le due unità immobiliari, oggetto di stima, corrispondono ad un appartamento posizionato al piano primo ed un garage posto al piano primo sotto strada, ubicate in Comune di Colli al Metauro (PU), via Dante Alighieri n. 8 interno 13, Sezione di Serrungarina.

Le stesse, che sono censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 838 sub. 13 e 49**, fanno parte di un condominio composto da quattro palazzine multipiano formanti un quadrilatero all'interno di un lotto (P.838) ben perimetrato e confinante in un lato con la via pubblica e denominato "Comparto C".

Le palazzine sono simili come ampiezza e tipologie costruttive, tali edifici in coppia sono muniti di ascensore e di corpi scala, di collegamento ai piani.

Le scale sono del tipo a giorno ma con copertura nella parte sommitale, hanno struttura in c.a. e composte da gradini e sotto gradini in lastre di marmo e ringhiere in ferro verniciato.



Al piano interrato, ove si trovano le autorimesse dei proprietari degli appartamenti delle quattro palazzine, si accede mediante uno scivolo di collegamento alla strada pubblica e spazio di manovra comuni.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina.

## **2) Sommara descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.13**) è composto da un abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Primo, con un ampio vano comprendente ingresso/soggiorno/angolo cottura, una camera da letto, un bagno, uno sbroglio, un disimpegno, un ripostiglio e due terrazzi. I vani hanno un'altezza di ml. 2,70, l'ingresso dell'appartamento si affaccia sul vano scala comune, ove insiste l'ascensore (non funzionante) di collegamento ai piani.

I vani interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, così come pure il pavimento ed il rivestimento del bagno, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno, vetri doppi e tapparelle in p.v.c., quanto descritto si trova in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di due terrazzi e di un impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale, a gas, posizionata all'esterno e revisionata in data 30.06.2022.

Il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, rubinetterie e accessori.

L'immobile (**sub.49**) è composto da un garage di forma quadrata posto al piano primo sotto strada (PS1) dotato di porta basculante in lamiera e di un impianto di illuminazione.

Il vano è provvisto di pavimento in cemento ed è collegato alla via pubblica a mezzo spazio di manovra e scivolo comuni, in parte dei soffitti e pareti sono state rilevate macchie di umidità a causa di infiltrazioni di acqua, che nella concomitanza di piogge intense allaga il piano sotto strada, tale grave anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolo "PREMESSE" sopra riportato.

Gli impianti esistenti delle U.I. (acqua, luce, gas e di scarico) sono tutti collegati alle reti pubbliche posizionati nella strada comunale.

Si fa presente che gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un condominio e che i proprietari hanno in comune i Beni Non Censibili sub.51-53-57-60, spazio di manovra, vano scala – ascensore – vani tecnici, camminamento, scoperto, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 838 compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.



Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato ove insistono le due unità immobiliari oggetto di stima che è risultata successiva al 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato comprendente i due immobili pignorati sono stati rilasciati (**allegato 5**):

- Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004;
- Varianti n. 6 del 28.03.2006;
- Richiesta del Certificata di Agibilità del 28.04.2006.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si segnala che l'altezza del locale accessorio risulta lievemente inferiore a quella indicata da progetto (h.2,50) pertanto, occorrerà presentare un progetto in sanatoria con aggiornamento della planimetria catastale per una spesa totale di **euro 2.500,00** comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, che sarà messa in detrazione al valore degli immobili.

### **5) Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, in quanto il pignoramento comprende due immobili ubicati all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

### **6) Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, da stimare, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 838:

- **Sub. 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro 195,22 (abitazione di tipo civile a piano primo);
- **Sub. 49**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 20 mq., superficie totale mq. 24, rendita 22,72 (garage al primo piano sotto strada PS1);



di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED]

Il tutto come riportato nelle visure storiche e planimetrie catastali (**allegato 7**), e corrispondenti a quelle pignorate, facenti parte del presente LOTTO 1.

#### **7) Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

#### **8) L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 rep. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 - sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati;
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

Da ricerche effettuate e come confermato anche dal custode giudiziario, il plesso edilizio ove insiste l'unità immobiliare in oggetto non è provvisto di amministrazione condominiale pertanto, non è stato possibile risalire ai millesimi attribuiti alla u.i. e neppure alle eventuali spese/pendenze condominiali mensili e annuali.

#### **9) Determinare il valore dei beni .....**

Degli immobili in argomento distinti **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 838:**

- **Sub. 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro 195,22 (abitazione di tipo civile a piano primo);
- **Sub. 49**, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., superficie totale mq. 24, rendita 22,72 (garage al primo piano sotto strada PS1);

di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] sono state rilevate le varie superfici, dell'abitazione e del garage, alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne hanno determinato una **superficie convenzionale lorda totale di mq. 91,22.**

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.200**, in quanto desunto:



- dal discreto stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione degli immobili;
- dalla tipologia e normale stato di conservazione delle finiture murarie e degli impianti tecnologici, ad esclusione delle parti comuni che necessitano di opere di manutenzione;
- dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti alle due unità immobiliari facenti parte del condominio;
- dalla piacevole posizione dell'abitazione posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino, Pergola etc;
- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 13**

Abitazione al piano primo

mq. 65,72 x 1,15 = mq. 75,58

Terrazzi mq. 15,90 x 0,25 = mq. 3,98

**Sub. 49**

Garage mq. 23,32 x 0,50 = mq. 11,66

-----  
 Totale sup. convenzionale lorda mq. 91,22x e/mq. **1.200,00 = euro 109.464,00**

A detrarre spese per sanatoria **- euro 2.500,00**

-----  
**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 1 EURO 106.964,00**

(diconsi euro Centoseimilanovecentosessantaquattro,00)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 1, locato in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come accertato, gli immobili risultano abitati come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**allegato 9**) e gravati da contratto di affitto (**allegato 11**),



sottoscritto dall'esecutato in data 21.11.2012 con scadenza quadriennale rinnovabile se non oggetto di disdetta, ultimo termine di scadenza ricade il 30.11.2024. Si precisa che il sig. XXXXXXXXXX, Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati, si è deciso di formare il presente LOTTO 1 in quanto beni vendibili autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

## LOTTO 2

### (Appartamento e garage P.944 Sub.5 - 25)

#### RISPOSTE AI QUESITI

**1)Identificazione dei beni**

Le due unità immobiliari, oggetto di stima, corrispondono ad un appartamento posizionato al piano terra collegato a mezzo scala a chiocciola ad uno sbroglio posizionato al piano interrato, ove si trova l'altra unità immobiliare costituita da un garage, ubicate in Comune di Colli al Metauro (PU), via XXV Aprile n. 5 interno 5, Sezione di Serrungarina.

Le stesse, che sono censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 944 sub. 5 e 25**, fanno parte di un condominio costituito da un fabbricato, con sagoma a L, del tipo a schiera all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.944) denominato "Comparto D-E" e posto a confine dell'altro appezzamento (P.838) citato nel LOTTO 1, con due lati fronteggianti strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra con le abitazioni ed un piano interrato con i garage, i piani sono asserviti da ascensore (non funzionante) e scale con



struttura in c.a. e composta da gradini e sotto gradini in lastre di marmo e ringhiere in ferro verniciato.

Il piano interrato, ove insistono i garage dei vari condomini, ha lo scivolo di collegamento alla strada pubblica e lo spazio di manovra comuni.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina.

## **2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.5**) comprende un'abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Terra, con un ampio vano comprendente soggiorno/angolo cottura, tre camere da letto, un bagno, un ampio scoperto esclusivo fronteggiante le camere, un disimpegno, una loggia sul fronte con piccolo scoperto esclusivo, ove insiste l'ingresso principale dell'unità immobiliare, i vani hanno un'altezza di ml. 2,70. Una loggia era prevista anche sul retro ma, di fatto, non è stata realizzata mentre risulta in loco, in posizione diversa, una struttura in ferro leggera che, come dichiarato dall'affittuario, risulta di sua proprietà e che dovrà rimuovere.

All'interno del vano soggiorno/angolo insiste una scala a giorno, tipo a chiocciola, che lo collega ad uno sbroglio, posto al piano interrato, che tramite una porta garantisce il collegamento interno fino al garage di proprietà.

Il locale sbroglio ha pavimento in monocottura, un impianto elettrico con linee esterne canalizzate e alcune macchie di umidità a causa di infiltrazioni di acqua, che nella concomitanza di piogge intense allaga il piano sotto strada, tale grave anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolo "PREMESSE" sopra riportato.

I vani interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, così come pure il pavimento ed il rivestimento del bagno, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno, vetri doppi e tapparelle in p.v.c., quanto descritto si trova in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale a gas posizionata all'esterno sotto la loggia.

La caldaia è stata oggetto di manutenzione con intervento di controllo in data 24.03.2022, come da libretto visionato in loco, il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, rubinetterie e accessori.

L'immobile (**sub.25**) risulta essere un garage di forma quadrata posto al piano primo sotto strada (PS1) con porta basculante in lamiera ed impianto di illuminazione.



Il vano è provvisto di pavimento in cemento ed è collegato alla via pubblica a mezzo spazio di manovra e scivolo comuni.

Gli impianti esistenti delle U.I. (acqua, luce, gas e di scarico) sono tutti collegati alle reti pubbliche posizionati nella strada comunale.

Si fa presente che gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un condominio e che i proprietari hanno in comune i Beni Non Censibili sub.42-43-45-47-48-49, scivolo, spazio di manovra, vano scala, ascensore, vano tecnico, camminamento, posti auto scoperti, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 944, compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è emerso che il fabbricato, ove insistono le due unità immobiliari oggetto di stima, risulta realizzato dopo il 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato, comprendente i due immobili pignorati, sono stati rilasciati (**allegato 5**):

- Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004;
- Varianti n. 6 del 28.03.2006;
- Richiesta del Certificata di Agibilità del 28.10.2008.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si segnala che le altezze dei locali accessori risultano lievemente inferiori a quelle indicate nel progetto (h.2,50) e una piccola parete divisoria tra garage e sbroglio è stata traslata leggermente. Pertanto, occorrerà presentare un progetto in sanatoria con aggiornamento delle planimetrie catastali per una spesa totale di **euro 3.000,00** comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, che sarà messa in detrazione al valore degli immobili.



### **5) Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95... in quanto il pignoramento comprende due immobili ubicati all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

### **6) Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, da stimare, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 944:

- **Sub. 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 104, rendita euro 260,29 (abitazione di tipo civile a piano terra);
  - **Sub. 25**, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., superficie totale mq. 24, rendita 23,86 (garage al piano interrato PS1);
- di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] in liquidazione).

Il tutto come riportato nelle visure storiche e planimetrie catastali (**allegato 7'**), e corrispondenti a quelle pignorate, facenti parte del presente LOTTO 2.

### **7) Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

### **8) L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED], degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 -sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

Gli immobili fanno parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (appartamento + garage) che ammontano a **62,210**;





Sbroglio al P.S1 mq. 22,96 x 0,25 = mq. 5,74

Scoperto esclus. mq. 52,40 x 0,20 = mq. 10,48

**Sub. 25**

Garage di mq. 22,00 x 0,50 = mq. 11,00

-----  
Totale superficie convenzionale lorda mq.113,12 x e/mq.1.350,00=euro 152.712,00

- **A detrarre sanatoria** - euro 3.000,00
  - A detrarre spese condominiali - euro 517,01
- 

**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 2 EURO 149.194,99**

(diconsi euro centoquantanovemilacentonovantaquattro,99)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 2, locato in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato, gli immobili risultano abitati come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**allegato 9'**) e gravati da contratto di affitto (**allegato 11'**), sottoscritto dall'esecutato in data 01.02.2013 con scadenza quadriennale rinnovabile se non oggetto di disdetta, ultimo termine di scadenza ricade il 31.01.2025. Si precisa che il sig. XXXXXXXXXX mm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

Si segnala la presenza di un minore nel nucleo familiare dell'affittuario.

**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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati, si è deciso di formare il presente LOTTO 2 in quanto beni vendibili autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**



Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

#### **16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

### **LOTTO 3**

#### **(Appartamento e garage P.944 Sub.6-26)**

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### **1) Identificazione dei beni**

Le due unità immobiliari, oggetto di stima, corrispondono ad un appartamento posizionato al piano terra ed un garage al PS1, ubicate in Comune di Colli al Metauro (PU), via XXV Aprile n. 5 interno 6 Sezione di Serrungarina.

Le stesse, che sono censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 944 sub. 6 e 26**, fanno parte di un condominio costituito da un fabbricato, con sagoma a L, del tipo a schiera all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.944) denominato "Comparto D-E" e posto a confine dell'altro appezzamento (P.838) citato nel LOTTO 1, con due lati fronteggianti strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra con le abitazioni ed un piano interrato con i garage, i piani sono asserviti da ascensore (non funzionante), scale con struttura in c.a. e composta da gradi e sotto gradi in lastre di marmo e ringhiere in ferro verniciato

Il piano interrato, ove insistono i garage dei vari condomini, ha lo scivolo di collegamento alla strada pubblica e lo spazio di manovra comuni.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina.

##### **2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.6**) comprende un abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Terra, con un ampio vano comprendente cucina/soggiorno, tre camere da letto, un bagno, con due scoperti esclusivi dei quali uno più grande fronteggiante le camere ed uno più piccolo di fronte al vano cucina/soggiorno, ove insiste l'ingresso principale dell'unità immobiliare, i vani hanno un'altezza di ml. 2,70 .

L'unità immobiliare ha le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, così come pure il pavimento ed il rivestimento del bagno, le porte interne, le finestre sono



legno con vetri doppi e tapparelle in p.v.c., quanto descritto si trova in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale a gas posizionata all'esterno, di tale caldaia non si è potuto reperire il libretto di manutenzione.

Il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, rubinetterie e accessori, nel muro di divisione del bagno stesso è stata rilevata un'ampia macchia di umidità causata da probabile perdita dagli impianti tecnologici (idrico/scarico) propri del servizio igienico sopra citato.

Si fa inoltre presente che altre tracce di umidità causate da infiltrazioni sono state rilevate in alcune parti comuni (scale/pianerottoli).

L'immobile (**sub.26**) comprende un garage di forma rettangolare posto al piano primo sotto strada (PS1) con porta basculante in lamiera ed impianto di illuminazione.

Il vano è provvisto di pavimento in cemento ed è collegato alla via pubblica a mezzo spazio di manovra e scivolo comuni, sono presenti nello stesso a soffitto delle tubazioni di scarico condominiali.

Si fa presente che nella concomitanza di piogge intense il piano sotto strada, ove insiste il garage, viene allagato dall'acqua, tale grave anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolato "PREMESSE" sopra riportato.

Gli impianti esistenti delle U.I. (acqua, luce, gas e di scarico) sono tutti collegati alle reti pubbliche posizionati nella strada comunale.

Si fa presente che gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un condominio e che i proprietari hanno in comune i Beni Non Censibili sub.42-43-45-47-48-49, scivolo, spazio di manovra, vano scala, ascensore, vano tecnico, camminamento, posti auto scoperti, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 944, compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato ove insistono le due unità immobiliari oggetto di stima che è risultata successiva al 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**



A livello urbanistico, al fabbricato, comprendente i due immobili pignorati, sono stati rilasciati (**allegato 5**):

- Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004;
- Varianti n. 6 del 28.03.2006;
- Richiesta del Certificata di Agibilità del 28.10.2008.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).


Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si segnala che l'altezza del locale accessorio risulta essere lievemente inferiore a quella indicata da progetto (h.2,50) pertanto, occorrerà presentare un progetto in sanatoria con aggiornamento della planimetria catastale per una spesa totale di **euro 2.500,00** comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, che sarà messa in detrazione dal valore degli immobili.

#### **5)Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, in quanto il pignoramento comprende due immobili ubicati all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

#### **6)Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, da stimare, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 944:

- **Sub. 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita euro 238,60 (abitazione di tipo civile a piano terra);
  - **Sub. 26**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 21 mq., superficie totale mq. 23, rendita 23,86 (garage al piano interrato PS1);
- di proprietà per 1/1 della ditta 

Il tutto come riportato nelle visure storiche e planimetrie catastali (**allegato 7**"), e corrispondenti a quelle pignorate, facenti parte del presente LOTTO 3.

#### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

#### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**



A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti dalle in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 -sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

Gli immobili fanno parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (appartamento + garage) che ammontano a **41,273**;
- le somme a debito per il *"riparto consuntivo Gestione Globale dal 01.03.2021 al 28.02.2022"* ed a carico della società eseguita ammontante ad euro 6,65+256,92= **euro 263,57**, importo che sarà messo in detrazione al valore dei due beni , di seguito calcolato.

Si segnala che dal 28.02.2022 il plesso edilizio è privo di Amministrazione condominiale.

#### **9)Determinare il valore dei beni .....**

Degli immobili in argomento distinti **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 944:**

- **Sub. 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita euro 238,60 (abitazione di tipo civile a piano terra);
- **Sub. 26**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 21 mq., superficie totale mq. 23, rendita 23,86 (garage al piano interrato PS1);

di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED], sono state rilevate le varie superfici, dell'abitazione e dell' autorimessa, alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne hanno determinato una **superficie convenzionale lorda totale di mq.99,88**.

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.300**, in quanto desunto:

-dal discreto stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione degli immobili;



- dalla tipologia e discreto stato di conservazione delle finiture murarie e degli impianti tecnologici;
- dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti alle due unità immobiliari facenti parte del condominio;
- dalla piacevole posizione dell'abitazione posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino , Pergola etc;
- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica ;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 6** Abitazione al P.T- mq. 79,80 x 1,00 = mq. 79,80  
 Scoperto esclus. mq. 63,64 x 0,15 = mq. 9,55

**Sub. 26**

Garage mq. 21,06 x 0,50 = mq. 10,53

-----  
 Totale superficie convenzionale lorda mq.99,88 x e/mq. **1.300,00= euro 129.844,00**

- A detrarre spese sanatoria - euro **2.500,00**
- A detrarre spese condominiali - euro **263,57**

-----  
**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 3 EURO 127.080,43**

(diconsi euro centoventisettemilazerottanta,43)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il 3, locato in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato, gli immobili risultano abitati come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**allegato 9''**) e gravati da contratto di affitto (**allegato 11''**), sottoscritto dall'esecutato in data 01.10.2017 con scadenza quadriennale rinnovabile se non oggetto di disdetta, ultimo termine di scadenza ricade il 30.09.2025. Si precisa che il



sig. [REDACTED] Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati, si è deciso di formare il presente LOTTO 3 in quanto beni vendibili autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

## LOTTO 4

### (Appartamento e garage P.944 Sub.12-32)

#### RISPOSTE AI QUESITI

##### 1) Identificazione dei beni

Le due unità immobiliari, oggetto di stima, corrispondono ad un appartamento posizionato al piano primo e ad un garage posizionato al piano interrato, ubicate in Comune di Colli al Metauro (PU), via XXV Aprile n. 5 interno 9 Sezione di Serrungarina.

Le stesse, che sono censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 944 sub. 12 e 32**, fanno parte di un condominio costituito da un fabbricato, con sagome a L, del tipo a schiera all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.944) denominato "Comparto D-E" e posto a confine dell'altro appezzamento (P.838) citato nel LOTTO 1, completamente recintato con due lati fronteggianti strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra con le abitazioni ed un piano interrato con i garage, i piani sono asserviti da ascensore (non funzionante) e scale con



struttura in c.a. e composta da gradini e sotto gradini in lastre di marmo e ringhiere in ferro verniciato

Il piano interrato, ove insistono i garage dei vari condomini, ha lo scivolo di collegamento alla strada pubblica e lo spazio di manovra comuni.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina.

## **2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.12**) comprende un'abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Primo, con un ampio vano comprendente cucina/soggiorno, ove c'è l'ingresso, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno un piccolo portico sul retro ed una loggia sul fronte, i vani hanno un'altezza di ml. 2,70 .

I vani interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, così come pure il pavimento ed il rivestimento del bagno, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno, vetri doppi e tapparelle in p.v.c., quanto descritto si trova in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale a gas posizionata all'esterno nella loggia sul fronte, di tale caldaia non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione, pertanto sarà da revisionare, il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, rubinetterie e accessori.

L'immobile (**sub.32**) comprende un garage di forma rettangolare posto al piano primo sotto strada (PS1) con porta basculante in lamiera ed impianto di illuminazione.

Il vano è provvisto di pavimento in cemento ed è collegato alla via pubblica a mezzo spazio di manovra e scivolo comuni.

Si fa presente che al manifestarsi di piogge intense, il piano sotto strada ove insiste il garage, spesso si allaga costringendo i proprietari a mettere paratie onde arginare l'ingresso di acqua. Tale anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolo "PREMESSE" sopra riportato.

Gli impianti esistenti delle U.I. (acqua, luce, gas e di scarico) sono tutti collegati alle reti pubbliche posizionati nella strada comunale.

Si fa presente che gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un condominio e che i proprietari hanno in comune i Beni Non Censibili sub.42-43-45-47-48-49, scivolo, spazio di manovra, vano scala, ascensore, vano tecnico, camminamento, posti auto scoperti, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 944, compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.



Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato ove insistono le due unità immobiliari oggetto di stima che è risultata successiva al 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato, comprendente i due immobili pignorati, sono stati rilasciati (**allegato 5**):

- Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004;
- Varianti n. 6 del 28.03.2006;
- Richiesta del Certificata di Agibilità del 28.10.2008.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si segnala che il l'altezza del locale accessorio risulta essere lievemente inferiore a quella indicata da progetto (h.2,50) pertanto, occorrerà presentare un progetto in sanatoria con aggiornamento della planimetria catastale per una spesa totale di **euro 2.500,00** comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, che sarà messa in detrazione dal valore degli immobili.

### **5) Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95... in quanto il pignoramento comprende due immobili ubicati all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

### **6) Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, da stimare, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 944:

- **Sub. 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 92, rendita euro 238,60 (abitazione di tipo civile a piano primo);



- **Sub. 32**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 19 mq., superficie totale mq. 20, rendita 21,59 (garage al piano interrato PS1);

di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED]

Il tutto come riportato nelle visure storiche e planimetrie catastali (**allegato 7**”), e corrispondenti a quelle pignorate, facenti parte del presente LOTTO 4.

#### **7) Appurare all’agenzia del territorio ....**

E’ stato appurato che il verbale di pignoramento dell’ immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

#### **8) L’esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l’Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell’intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 - sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

Gli immobili fanno parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (appartamento + garage) che ammontano a **49,522**;
- le somme a debito per il *“riparto consuntivo Gestione Globale dal 01.03.2021 al 28.02.2022”* ed a carico della società eseguita ammontante ad euro 471,74, ma considerato che la società nella gestione precedente aveva versato in più euro 57,74, resta un saldo pari a **euro 414,00**, importo che sarà messo in detrazione al valore dei due beni , di seguito calcolato.

Si segnala che dal 28.02.2022 il plesso edilizio è privo di Amministrazione condominiale.

#### **9) Determinare il valore dei beni .....**

Degli immobili in argomento distinti **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 944:**



- **Sub. 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 92, rendita euro 238,60 (abitazione di tipo civile a piano primo);
- **Sub. 32**, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq., superficie totale mq. 20, rendita 21,59 (garage al piano interrato PS1);

di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED], sono state rilevate le varie superfici, dell'abitazione e dell' autorimessa, alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne hanno determinato una **superficie convenzionale lorda totale di mq. 103,64**.

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.300**, in quanto desunto:

- dal discreto stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione degli immobili;
- dalla tipologia e discreto stato di conservazione delle finiture murarie e degli impianti tecnologici;
- dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti alle due unità immobiliari facenti parte del condominio;
- dalla piacevole posizione dell'abitazione posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino, Pergola etc;
- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 12**

Abitazione al P.1° - mq. 88,03 x 1,00 = mq. 88,03

Portico mq. 4,75 x 0,35 = mq. 1,67

Loggia mq. 11,20 x 0,35 = mq. 3,92

**Sub. 32**

Garage mq. 20,04 x 0,50 = mq.10,02

-----  
Totale superficie convenzionale lorda mq.103,64x **e/mq.1.300,00= euro 134.732,00**

- A detrarre spese sanatoria **- euro 2.500,00**
- A detrarre spese condominiali **- euro 414,00**





-----  
**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 4 EURO 131.818,00**

(diconsi euro centotrentunomilaottocentodiciotto,00)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 4, locato in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato nel corso dei due sopralluoghi gli immobili risultano abitati come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**allegato 9''**) dal quale si evince la presenza di tre minori e gravati da contratto di affitto (**allegato 11''**), sottoscritto dall'esecutato in data 01.02.2013 con scadenza quadriennale rinnovabile se non oggetto di disdetta, ultimo termine di scadenza ricade il 30.09.2024. Si precisa che il sig.   Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati, si è deciso di formare il presente LOTTO 4 in quanto beni vendibili autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.



**LOTTO 5**  
**(Appartamento e garage P.944 Sub.15-35)**

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1) Identificazione dei beni**

Le due unità immobiliari, oggetto di stima, corrispondono ad un appartamento posizionato al piano secondo e ad un garage posizionato al piano interrato, ubicate in Comune di Colli al Metauro (PU), via Dante Alighieri n. 10 interno 6, Sezione di Serrungarina.

Le stesse, che sono censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 944 sub. 15 e 35**, fanno parte di un condominio costituito da un fabbricato, con sagome a L, del tipo a schiera all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.944) denominato "Comparto D-E" , posto a confine dell'altro appezzamento (P.838) citato nel LOTTO 1, completamente recintato con due lati fronteggianti strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra con le abitazioni ed un piano interrato con i garage, i piani sono asserviti da ascensore (non funzionante) e scale con struttura in c.a. e composta da gradini e sotto gradini in lastre di marmo e ringhiere in ferro verniciato

Il piano interrato, ove insistono i garage dei vari condomini, ha lo scivolo di collegamento alla strada pubblica e lo spazio di manovra comuni.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina.

**2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.16**) comprende un abitazione del tipo civile, posizionata al Piano Secondo, con un ampio vano comprendente soggiorno/angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, uno sbroglio e due terrazzi dei quali uno più piccolo prospiciente la camera da letto ed uno più grande ad angolo lato soggiorno, ove insiste l'ingresso principale dell'unità immobiliare, i vani hanno altezze varie e non conformi, tale problematica sarà meglio argomentata al punto 4 che segue.

I vani interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, così come pure il pavimento ed il rivestimento del bagno, le porte interne, le finestre e porte finestre sono in legno eternamente deteriorate, vetri doppi e tapparelle in p.v.c., ad esclusione degli infissi esterni, quanto descritto si trova in discreto stato di manutenzione, trattandosi di immobile costruito recentemente.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, costituito da radiatori e da caldaia murale a gas posizionata all'esterno nel terrazzo, di tale caldaia non si è potuto reperire il libretto di manutenzione, il bagno ha normali apparecchi igienici sanitari, rubinetterie e accessori.

L'immobile (**sub.35**) comprende un garage di forma rettangolare posto al piano primo sotto strada (PS1) con porta basculante in lamiera ed impianto di illuminazione.

Il vano è provvisto di pavimento in cemento ed è collegato alla via pubblica a mezzo spazio di manovra e scivolo comuni.

Si fa presente che nella concomitanza di piogge intense il piano sotto strada viene allagato dall'acqua, tale grave anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolo "PREMESSE" sopra riportato.

Occorre segnalare che anche l'altezza del vano garage non corrisponde a quella riportata nel progetto, tale anomalia sarà affrontata al punto 4.

Gli impianti esistenti delle U.I. (acqua, luce, gas e di scarico) sono tutti collegati alle reti pubbliche posizionati nella strada comunale e gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un condominio e che i proprietari hanno in comune i Beni Non Censibili sub.42-43-45-47-48-49, scivolo, spazio di manovra, vano scala, ascensore, vano tecnico, camminamento, posti auto scoperti, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 944, compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato ove insistono le due unità immobiliari oggetto di stima che è risultata successiva al 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato, comprendente i due immobili pignorati, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (**allegato 6**):

- Permesso di Costruire n. 24 del 12.05.2006;
- D.I.A. Variante n. 3828 del 17.07.2008;

Richiesta del Certificata di Agibilità n.5462 del 28.10.2008.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed



è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Si fa presente che, da un raffronto di quanto riportato nelle tavole grafiche di progetto e di quanto è stato possibile rilevare circa le altezze dei vani dell'abitazione, posta al piano secondo (sottotetto) con un piano di copertura del tipo a padiglione con varie falde, quote e pendenze diverse, l'appartamento non risulterebbe conforme a livello urbanistico e catastale, dato che le altezze interne dei vani dell'unità immobiliare, sopra citata, non corrispondono a quelle previste nel progetto.

Più specificatamente quelle in gronda risultano lievemente aumentate a ml. 2,35 da ml. 2,25 (previsto), mentre quelle al colmo risultano diminuite a ml.3,43 da ml. 3,67 (previsto).

Con tali altezze e molte altre prese in loco, sono state calcolate le altezze medie dalle quali è emerso che il locale (camera) non ha l'altezza sufficiente per essere classificato quale un vano utile, cambiando così la sua destinazione in accessorio, come lo è il ripostiglio attiguo.

Ne consegue che l'unità immobiliare, avendo come vani utili solamente la sala, il corridoio e il bagno, potrà essere utilizzata, dall'eventuale acquirente, come monolocale (minimo mq.28 utili) completo di bagno e antibagno oltre due ripostigli, previa elaborazione di un progetto in sanatoria da depositare presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Colli al Metauro, tale progetto dovrà prevedere quindi la creazione del nuovo monolocale con indicate le altezze corrette.

Successivamente, sarà necessaria la variazione della planimetria catastale da depositare presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Pesaro-Urbino.

Anche per quanto riguarda la legittimità urbanistica del locale accessorio si è rilevato che l'altezza del vano risulta essere lievemente inferiore a quella indicata da progetto (h.2,50) pertanto, occorrerà sanarla.

Pertanto quanto sopra, l'incidenza della spesa:

- per la redazione ed inoltro del progetto in sanatoria sia all'Urbanistica che al Genio Civile, completo di Certificato di Idoneità Sismica;
- per la modifica delle visure e planimetrie catastali;
- per la richiesta di nuova agibilità;



comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, ammonta ad **euro 9.500,00**, somma che sarà messa in detrazione al valore degli immobili in quanto a carico del futuro acquirente.

#### **5)Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95... in quanto il pignoramento comprende due immobili ubicati all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

#### **6)Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, da stimare, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 944:

- **Sub. 15**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 71, totale escluse aree scoperte mq. 66, rendita euro 173,53 (abitazione di tipo civile a piano secondo);
- **Sub. 35**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 20 mq., superficie totale mq. 23, rendita 22,72 (garage al piano interrato PS1);  
di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED].

Il tutto come riportato nelle visure storiche e planimetrie catastali (**allegato 7''''**), e corrispondenti a quelle pignorate, facenti parte del presente LOTTO 5.

#### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

#### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti dalla soc. [REDACTED] in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 -sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]



Gli immobili fanno parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12**) riguardante:


- i millesimi attribuiti (appartamento + garage) che ammontano a **37,795**;
- le somme a debito per il *“riparto consuntivo Gestione Globale dal 01.03.2021 al 28.02.2022”* ed a carico della società esecutata ammontano ad euro 268,19, ma considerato che la società nella gestione precedente aveva versato in più euro 41,77, resta un saldo pari a **euro 226,42**, importo che sarà messo in detrazione al valore dei due beni , di seguito calcolato.

Si segnala che dal 28.02.2022 il plesso edilizio è privo di Amministrazione condominiale.

#### **9)Determinare il valore dei beni .....**

Degli immobili in argomento distinti **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 944:**

- **Sub. 15**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 71, totale escluse aree scoperte mq. 66, rendita euro 173,53 (abitazione di tipo civile a piano secondo);
- **Sub. 35**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 20 mq., superficie totale mq. 23, rendita 22,72 (garage al piano interrato PS1);

di proprietà per 1/1 della ditta  sono state rilevate le varie superfici dell'autorimessa e dell'abitazione (**considerandola come monocale per le ragioni argomentate al punto 4**), alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne hanno determinato una **superficie convenzionale lorda totale di mq.69,15**.

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.250**, in quanto desunto:

- dal buono stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categorie catastali, esposizione e posizione degli immobili;
- dalla tipologia e buono stato di conservazione delle finiture murarie e degli impianti tecnologici;
- dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti alle due unità immobiliari facenti parte del condominio;
- dalla piacevole posizione dell' unità immobiliare posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino , Pergola etc;



- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica ;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 15**

Monocale al P.2°- mq. 37,76 x 1,15 = mq. 43,43

Sbroglio (ex camera)mq.16,27x 0,40 = mq. 6,51

Sbroglio ma. 9,31x 0,40 = mq. 3,73

Terrazzi mq. 16,48 x 0,25 = mq. 4,12

**Sub. 35**

Garage al P.S1 di mq. 22,71 x 0,50 = mq. 11,36

-----

Totale superficie convenzionale lorda mq. 69,15 x e/mq. **1.250,00 = euro 86.437,50**

- A detrarre costi per sanatoria e agg. planimetrie cat.li - euro **9.500,00**
- A detrarre spese condominiali - euro **226,42**

-----

**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 5 EURO 76.711,08**

(dicons euro Settantaseimilasettecentoundici,08)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 5, locato in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato nel corso dei due sopralluoghi gli immobili risultano abitati come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**allegato 9''''**) e gravati da contratto di affitto (**allegato 11''''**), sottoscritto dall'esecutato in data 29.09.2017 con scadenza quadriennale rinnovabile se non oggetto di disdetta, ultimo termine di scadenza ricade il 30.09.2025. Si precisa che il sig. [REDACTED], Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

Si segnala la presenza di un minore nel nucleo familiare dell'affittuario.

**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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati, si è deciso di formare il presente LOTTO 5 in quanto beni vendibili autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

## **LOTTO 6**

### **(AMPIA AUTORIMESSA P.835 Sub.22)**

**1)Identificazione dei beni**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è composta da un ampia autorimessa posizionata al piano interrato (PS1), ubicata in Comune di Colli al Metauro (PU), via IV Novembre s.n. Sezione di Serrungarina.

La stessa, che è censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 835 sub. 22**, fa parte di un condominio costituito da un fabbricato all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.835), denominato "Comparto B", posto a confine con altro lotto edificato (p.838), ad angolo di due strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Tale fabbricato è composto da tre piani fuori terra a destinazione prevalente terziaria e commerciale ed un piano interrato ove insistono le autorimesse.

**2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.22**) comprende un ampio vano di forma rettangolare della superficie netta di mq. 198,00, Categoria C/6 - garage, posizionato al P.S1, con un solo ampio ingresso principale carrabile che si affaccia su un ampio spazio di manovra in cui è presente la scala interna condominiale.

L'autorimessa non è dotata di impianto di illuminazione, le travi ed i pilastri compresi i quattro centrali, sono in cemento armato faccia a vista, il pavimento in cemento tipo industriale. Il tutto si trova in normale stato di manutenzione, trattandosi di immobile costruito recentemente.



Nel corso del sopralluogo, all'interno del locale, risultavano depositati due motorini, arredi e oggetti vari che, come riferito dall'esecutato, risultavano di proprietà dei condomini in quanto, essendo rotta la serratura della porta di accesso al garage lo stesso veniva utilizzato dai condomini come deposito temporaneo, inoltre nel corso dello stesso è stata rilevata l'altezza interna del vano che è risultata lievemente inferiore a quella indicata nel progetto. Tale difformità sarà meglio argomentata al punto 4.

Si fa presente che in concomitanza di piogge intense il piano sotto strada, ove insiste il garage, può avere problemi di allagamenti. Tale anomalia è stata ampiamente argomentata nel capitolo "PREMESSE" sopra riportato.

L'immobile, oggetto di stima, fa parte di un condominio ed ha in comune i Beni Non Censibili sub.14-16-30-34-35-36, scoperti, camminamenti, scivolo, spazio di manovra, vano tecnico e scale, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 835 compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione della costruzione dell'immobile, la vendita sarà soggetta all'esercizio dell'opzione IVA per la propria imponibilità.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile accertare che il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta realizzato dopo il 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004 e varianti oltre è stata trasmessa la Richiesta del Certificata di Agibilità del 08.02.2007 (**allegato 5**).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del bene si segnala che l'altezza interna del vano accessorio risulta essere lievemente inferiore a quella indicata da progetto (h.2,50) pertanto, occorrerà presentare un progetto in sanatoria con la variazione della planimetria catastale. Inoltre per il completamento della pratica edilizia e per la regolarità dell'immobile dovrà essere depositato l'aggiornamento per l'agibilità, con tutta la documentazione necessaria (in parte già agli atti del Settore Urbanistica) per una spesa



totale di **euro 3.500,00** comprese spese, sanzioni, diritti di segreteria e bolli, che sarà messa in detrazione dal valore degli immobili.

#### **5)Per i terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95... in quanto il pignoramento comprende l'immobile ubicato all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

#### **6)Identificare catastalmente l'immobile....**

L'unità immobiliare, da stimare, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al foglio 22 particella 835:

- **Sub. 22**, categoria C/6, classe 1, consistenza 181 mq., superficie catastale mq.200, rendita euro 205,65 (autorimessa al Piano Interrato S1);  
di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED]

Il tutto come riportato nella visura storica e planimetria catastale (**allegato 7''''**), e corrispondente a quella pignorata, facente parte del presente LOTTO 6.

#### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell'immobile è stato trascritto in data 12.04.2022 N.4932/3312.

#### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 -sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

L'immobile fa parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12'**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (autorimessa) che ammontano a **57,16**;



- le somme a debito per l'esercizio condominiale *dal 01.01.2022 al 31.12.2022 ed a carico della società esecutata* ammontano ad euro 333,69, importo che sarà messo in detrazione al valore dell'immobile di seguito calcolato.

**9) Determinare il valore dei beni .....**

Dell' immobile in argomento distinti **al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 835:**

- **Sub. 22**, categoria C/6, classe 1, consistenza 181 mq., superficie catastale mq.200, rendita euro 205,65 (autorimessa al Piano Interrato S1); di proprietà per 1/1 della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

È stata rilevata la superficie dell'autorimessa alle quale è stata applicato il relativo coefficiente di ponderazione previsto dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) che ne ha determinato una **superficie convenzionale lorda totale di mq. 198,00.**

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 400**, in quanto desunto:

- dal normale stato di manutenzione e conservazione, tipologia, categoria catastale, esposizione e posizione dell' immobile;
- dalla tipologia e conservazione delle finiture murarie;
- dalla presenza dell'impianto elettrici di illuminazione;
- dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti all' unità immobiliare facente parte del condominio;
- dalla piacevole posizione dell'abitazione posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino , Pergola etc;
- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore della Unità Immobiliare**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 22**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Autorimessa al P.S1 superf. convenzionale mq. 198 x e/mq. 400 = | <b>euro 79.200,00</b>  |
| - A detrarre costi sanatoria e agibilità                        | <b>- euro 3.500,00</b> |
| - A detrarre somma per pulizia locali e rimozione arredi        | <b>- euro 2.500,00</b> |
| - A detrarre spese condominiali                                 | <b>- euro 333,69</b>   |
|   | -----                  |

**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 6      EURO 72.866,31**



(diconsi euro Settantaduemilaottocentosessantasei,31)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 6, sito in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come accertato, l'immobile risulta già utilizzato, senza titolo, da persone del condominio, in quanto la porta d'ingresso è fuori uso, che nel contempo depositano all'interno motorini e arredi oltre materiale vario che occorrerà rimuovere. L'incidenza per la rimozione del materiale e lo smaltimento a discarica ammonta ad **euro 2.500**, somma che sarà messa in detrazione dall'importo di stima.

Il sig. XXXXXXXXXXo, Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**12)Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...**

L'immobile pignorato non è 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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso dell'immobile pignorato, si è deciso di formare il presente LOTTO 6 in quanto il bene può essere venduto autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

**LOTTO 7**

**(Unità in corso di costruzione al P1° - P.835 Sub.2)**

**1)Identificazione di beni**

L'unità immobiliare oggetto di stima, è composta da un ampio locale posizionato al piano primo, che nel progetto di costruzione approvato è stato destinato a ufficio completo di terrazza antistante. Tale unità, è ubicata in Comune di Colli al Metauro (PU), via IV



Novembre n.9, Sezione di Serrungarina e censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 835 sub. 2**. La stessa fa parte di un condominio costituito da un fabbricato all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.835), denominato "Comparto A" posto a confine con altro lotto edificato (p.838), ad angolo di due strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Il plesso edilizio è composto da un piano interrato destinato a garage e da tre piani fuori terra, ove al piano primo insiste l'Unità Immobiliare da stimare, di cui al presente LOTTO 7 che, tramite una scala esterna (BCNC), si collega al piano terra.

Le strutture portanti del fabbricato, sia orizzontali che verticali, sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e da murature perimetrali e di spina in elementi di laterizio.

## **2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.2**), con destinazione d'uso ufficio, si trova in via IV Novembre n.9 e comprende un ampio vano posto al piano primo, di forma rettangolare, con Categoria F/3 - Unità in corso di costruzione, oltre ampia terrazza. Lo stesso risulta composto da strutture portanti (travi e pilastri ) in c.a. e murature perimetrali dello spessore di cm.30 circa.

Il locale ha l'ingresso fronteggiante la terrazza, ha un'altezza interna di ml. 3,00 e la superficie di circa mq. 200,00.

Nelle pareti interne perimetrali risultano poste in opera infissi in alluminio con vetri camera, il pavimento è in marmo.

I servizi igienici, previsti dal progetto esecutivo depositato in Comune, non risultano eseguiti come anche le pareti divisorie ma sono visibili in un angolo dell'unità alcune tubazioni verticali provenienti dal piano soprastante. All'interno sono si trovano alcune plafoniere per illuminazione ma l'u.i. risulta priva di impianto elettrico, riscaldamento e idrico.

Nel corso del sopralluogo è stata accertato il cattivo stato di conservazione degli infissi, oltre a numerose macchie di umidità a causa di infiltrazioni di acqua nelle pareti e soffitti e crepe nei muri, all'interno sono depositati numerosi arredi per ufficio che l'esecutato provvederà a rimuovere in quanto di sua proprietà e materiali vari per i quali si prevede una spesa di **euro 1.500** per la loro rimozione e smaltimento a pubblica discarica, cifra che sarà messa in detrazione al valore dell'immobile.

Si fa presente che l'immobile, oggetto di stima, fa parte di un condominio e che il proprietario ha in comune i Beni Non Censibili sub.8-9-14-16-30-31-33-36-37 scala



esterna e ingresso, passaggio pedonale, ascensore/scale/vano tecnico, posto auto scoperto, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della part. 835 compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile accertare che al fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto di stima, risulta realizzato dopo il 1967.

### **4) Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004 e varianti, ed i lavori risultano sospesi e non ultimati (allegato 5).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto si è potuto accertare, dalla documentazione prelevata non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità, anche perché l'unità immobiliare è allo stato grezzo in quanto mancante delle opere murarie ed impiantistiche interne, che dovranno essere eseguite nel rispetto di quanto previsto dal progetto approvato.

Inoltre per quanto si è potuto accertare, la superficie ed il volume dell'immobile, al grezzo, risulterebbe conforme a quanto previsto negli elaborati grafici del progetto approvato, ma essendo la concessione edilizia a suo tempo rilasciata, scaduta, il futuro acquirente (avvalendosi di un tecnico di fiducia) dovrà predisporre:

- un progetto di completamento che preveda l'esecuzione di tutte quelle opere murarie e impiantistiche mancanti ma previste ed inserite nella relazione tecnica allegata alla pratica urbanistica, da inoltrare al Comune di Colli al Metauro (PU);
- domanda di Agibilità da depositare all'Ufficio Urbanistica;
- l'accatastamento della stessa U.I. da depositare presso l'Ufficio del Territorio - Direzione Provinciale di Pesaro-Urbino.

L'incidenza delle spese tecniche per le prestazioni sopra descritte sarà di **euro 3.500,00** comprese spese, diritti di segreteria e bolli, tale somma sarà messa in detrazione dal valore degli immobili.

### **5) Per i terreni....**



Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95... in quanto il pignoramento comprende l'immobile ubicato all'interno di un ampio plesso residenziale con beni privati inseriti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Beni Comuni Non Censibili.

#### **6)Identificare catastalmente l'immobile....**

L'unità immobiliare, da stimare, risulta così riportata nella visura storica e nell'elaborato planimetrico (**allegato 7''''''**), dato che le opere edili ed impiantistiche interne non risultano ultimate:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro – Sezione di Serrungarina - al **foglio 22 particella 835 sub. 2**, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano primo in via IV Novembre n.9 ;

di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED]

Tale immobile pignorato fa parte del presente LOTTO 7.

#### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che il verbale di pignoramento dell' immobile è stato trascritto in data 12.14.2022 N.4932/3312.

#### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 part.131 sub. 3 - sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbrolli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 part.11e 131 e 37 alla soc. [REDACTED]

L'immobile fa parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12'**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (ufficio) che ammontano a **116,52**;
- le somme a debito per l'esercizio condominiale *dal 01.01.2022 al 31.12.2022 ed a carico della società eseguita ammontano ad euro 592,74*, importo che sarà messo in detrazione al valore dell'immobile di seguito calcolato.





Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 7, sito in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato, l'immobile non risulta affittato e/o occupato da alcuno. Si precisa che il sig. [REDACTED] mm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...**

L'immobile pignorato non è 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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso dell'immobile pignorato, si è deciso di formare il presente LOTTO 7 in quanto il bene può essere venduto autonomamente.

**15) Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16) Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

**LOTTO 8**

**(Unità in corso di costruzione al PT - P.835 Sub.41)**

**1) Identificazione di beni**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è composta da un ampio locale, posizionato al piano terra, che nel progetto di costruzione approvato ha destinazione negozio, la stessa è ubicata in Comune di Colli al Metauro (PU), via IV Novembre n.25 Sezione di Serrungarina.

La stessa, che è censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 22 particella 835 sub. 41**, fa parte di un condominio costituito da un fabbricato all'interno di un appezzamento di terreno edificabile (P.835) denominato "Comparto B", posto a confine con altro lotto edificato (p.838), ad angolo di due strade pubbliche, il plesso risulta realizzato nel 2012.

Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra con destinazioni varie prevalentemente terziario/commerciale ed un piano interrato destinato a garage:



L'U. I. da stimare, di cui al presente LOTTO 8, ha l'ingresso principale fronteggiante un ampio parcheggio e scoperto condominiale.

## **2)Sommaria descrizione dei beni**

L'immobile (**sub.41**) risulta ubicato in via IV Novembre n.25, comprende un ampio vano posizionato al piano terra di forma rettangolare, con Categoria F/3 "unità in corso di costruzione", di fatto i lavori sono stati sospesi, dato che risultano eseguite le strutture portanti (travi e pilastri ) in c.a. e le murature perimetrali dello spessore di cm.30 circa, con altezza di ml.3,00 e la superficie di circa mq. 121,00.

Le pareti interne perimetrali sono intonacate e risultano posti in opera degli infissi in alluminio di colore bianco con vetri camera, il locale è privo di pavimento e battiscopa.

Del w.c., disimpegno e magazzino previsti dal progetto approvato in Comune, non risultano eseguite pareti divisorie, risulta eseguito solo lo scarico a terra e gli allacci a muro dell'acqua, sono mancanti anche impianti tecnologici.

Si fa presente che l'immobile, oggetto di stima, fa parte di un condominio e che il proprietario ha in comune i Beni Non Censibili sub.14-16-30-31-35-36-37- scoperti, camminamenti e scoperto, posto auto scoperto, vano tecnico e scale, posti auto scoperto, tutti riportati nell'elaborato planimetrico della particella 835 compresa nella Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. di Pesaro.

## **3)Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro è stato possibile accertare che al fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto di stima, risulta realizzato dopo il 1967.

## **4)Accertare per le costruzioni realizzate dopo l'anno 1967....**

A livello urbanistico, al fabbricato comprendente l'immobile pignorato sono stati rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 8 del 07.05.2004 e varianti, ed i lavori risultano sospesi e non ultimati (**allegato 5**).

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, nel PRG vigente del Comune di Colli al Metauro, in Zona Residenziale B.2 di completamento, assoggettata a planivolumetrico ed è compresa tra le Vie IV Novembre, XXV Aprile e Dante Alighieri. L'intervento edificatorio prevedeva le destinazioni proprie delle zone residenziali (residenza, uffici, negozi, studi commerciali e professionali) ed era diviso in Comparti (A-B-C-D-E).

Per quanto si è potuto accertare, dalla documentazione prelevata all'Ufficio Urbanistica non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità anche perché,





A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili sono stati costruiti in aree che sono state oggetto di atti di compravendita immobili di seguito riportati (**allegato 8**):

- Atto di compravendita notaio Spinazzola Massimo di Fano in data 27.02.2004 prot. N. 10666/1264, trascritto il 08.03.2004 nn. 3517/1952 la quota dell'intero in piena proprietà, alla soc. eseguita [REDACTED] degli immobili in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 sub. 3 -sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 da cui derivano gli immobili pignorati.
- Trasferimento immobili notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 91.12.2003 prot. N. 132356, in Serrungarina (ora Colli al Metauro sez. Serrungarina) foglio 22 particella 131 e 37 alla soc. [REDACTED].

L'immobile fa parte di un condominio, il quale, previa richiesta, mi ha inviato la documentazione (**allegato 12'**) riguardante:

- i millesimi attribuiti (negozi) che ammontano a **54,741**;
- le somme a debito per l'esercizio condominiale *dal 01.01.2022 al 31.12.2022 ed a carico della società eseguita* ammontano ad **euro 225,00**, importo che sarà messo in detrazione al valore dell'immobile di seguito calcolato.

#### **9)Determinare il valore dei beni .....**

Dell' immobile in argomento riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro – Sez. di Serrungarina al Foglio 22 particella 835:**

- **Sub. 41**, categoria F/3 (unità in corso di costruzione) al Piano Terra del fabbricato ubicato in via IV Novembre n. 25;  
di proprietà per 1/1 della ditta [REDACTED] in liquidazione è stata calcolata **la superficie convenzionale lorda pari a mq. 121,00** alla quale è stato applicato il relativo prezzo al mq. che risulta essere pari ad **euro 800,00**, in quanto desunto:
  - dalla incompletezza delle opere di costruzione (murarie ed impiantistiche);
  - dalla esposizione e posizione dell' immobile;
  - dalla tipologia e stato di conservazione delle strutture murarie eseguite;
  - dall'incidenza dei B.C.N.C. attribuiti alle due unità immobiliari facenti parte del condominio;
  - dalla piacevole posizione dell'abitazione posta non lontano da un antico borgo pre appenninico e della breve distanza dalla Superstrada SS73 BIS, che si sviluppa nelle vicinanze della vecchia via Flaminia (SS3), le due strade che portano a Roma toccano importanti località quali: Fossombrone, Urbino , Pergola etc;



- dalla vicinanza della zona balneare della costa Adriatica;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra il **valore della Unità Immobiliare**, di proprietà per 1/1 della società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 41**

Unità in corso di costruzione destinata a negozio al P.Terra

Superficie convenzionale lorda mq.121,00 x e/mq. 800 = **euro 96.800,00**

- A detrarre spese per progetto, agibilità e plan. Catastale **- euro 3.500,00**
- A detrarre spese condominiali **- euro 225,00**

-----

**IMPORTO VALORE DEL LOTTO 8 EURO 92.075,00**

(diconsi euro Novantaduemilazerosettantacinque,00)

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si è proceduto a suddividere gli immobili in OTTO LOTTI dei quali il presente rappresenta il n. 8, sito in Comune di Colli al Metauro.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Come appurato, l'immobile non risulta affittato e/o occupato da alcuno.

Si precisa che il sig. XXXXXXXXXX Amm.re Unico e Legale Rappresentante della società proprietaria per 1/1 degli immobili, è in separazione dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**).

**12)Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...**

L' immobile pignorato non è 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 numerose fotografie che si allegano.

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

Per la tipologia, conformazione, uso dell' immobile pignorato, si è deciso di formare il presente LOTTO 8 in quanto il bene è vendibile autonomamente.

**15)Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviata la presente perizia epurata dei dati sensibili come di Legge.

**16)Allegare la check list**



E' stata redatta la check List.

### RIEPILOGO VALORI LOTTI

|  |                  |
|--|------------------|
| -LOTTO 1 – Appartamento (P1°), garage (PS1) P.838 Sub.13- 49 | euro 106.964,00; |
| -LOTTO 2 – Appartamento (PT), garage (PS1) P.944 Sub.5-25    | euro 149.194,99; |
| -LOTTO 3 – Appartamento (PT), garage (PS1) P.944 Sub.6-26    | euro 127.080,43; |
| -LOTTO 4 – Appartamento (P1°), garage (PS1) P.944 Sub.12-32  | euro 131.818,00; |
| -LOTTO 5 – Appartamento (P2°), garage (PS1) P.944 Sub.15-35  | euro 76.711,08;  |
| -LOTTO 6 – Autorimessa (PS1), P.835 Sub. 22                  | euro 72.866,31;  |
| -LOTTO 7 – Unità in corso di costruzione (P1°), P.835 Sub.2  | euro 103.947,26; |
| -LOTTO 8 – Unità in corso di costruzione (PT), P.835 Sub.41  | euro 92.075,00;  |

-----  
**IMPORTO TOTALE VALORE DEGLI OTTO LOTTI euro 860.657,07;**  
**(Diconsi euro ottocentosessantamilaseicentocinquantesette,07)**

Quanto sopra in ottemperanza dell'incarico ricevuto

**Pesaro, 24.03.2023**

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati per ciascun LOTTO:

- documentazione fotografica (**foto dal n. 1-1'-1'' al n. 8-8'-8''**);
- ispezioni ipotecarie (**allegato 1**);
- verbale del sopralluogo redatto dal Curatore (**allegato 2-3-4**);
- agibilità unità immobiliari (**allegato 5 per lotti 1-2-3-4-5-6**);
- convenzione urbanistica (**allegato 6**);
- visure e planimetrie catastali (**allegato 7-7'-7''-7'''-7''''-7'''''-7''''''-7'''''''-7''''''''**);
- atto di compravendita (**allegato 8**);
- certificato cumulativo (**allegato 9-9'-9''-9'''-9''''**);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 10**);
- contratti di affitto (**11-11'-11''-11'''-11''''**);
- millesimi e spese condominiali per i LOTTI 2-3-4-5 (**allegato 12**);
- millesimi e spese condominiali per i LOTTI 6-7-8 (**allegato 12'**);
- visura camerale società (**allegato 13**).



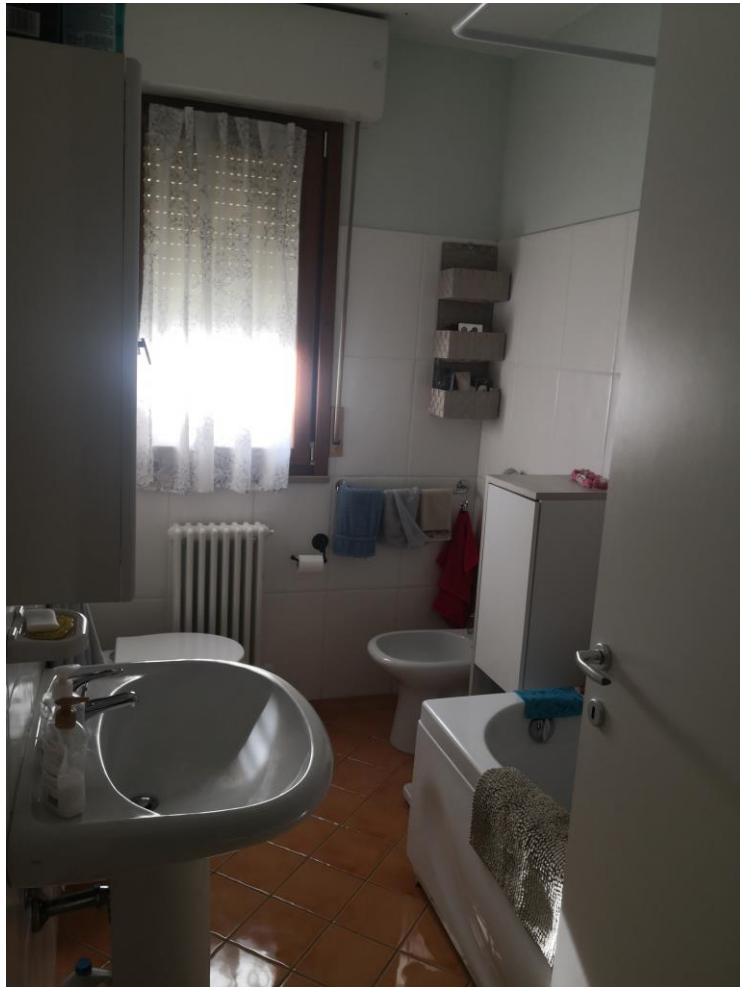
# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FABBRICATI DEI COMPARTI IN CUI INSISTONO LE UNITA' ABITATIVE



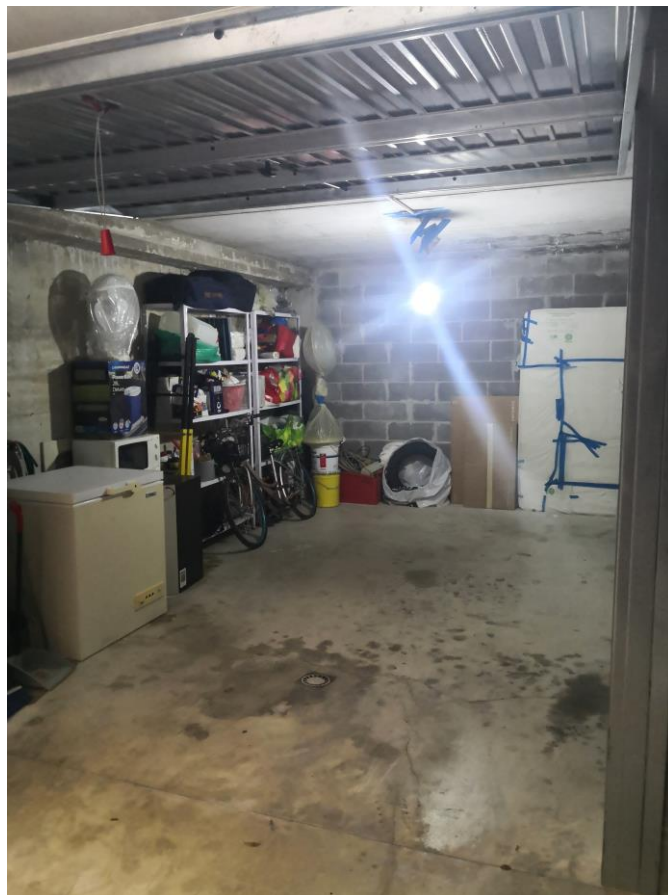
**LOTTO 1**  
Part.838 sub.13







Part.838 sub.49



**LOTTO 2**  
Part. 944 sub.5







Part.944 sub. 25



**LOTTO 3**  
Part.944 sub.6









Part. 944 sub.26



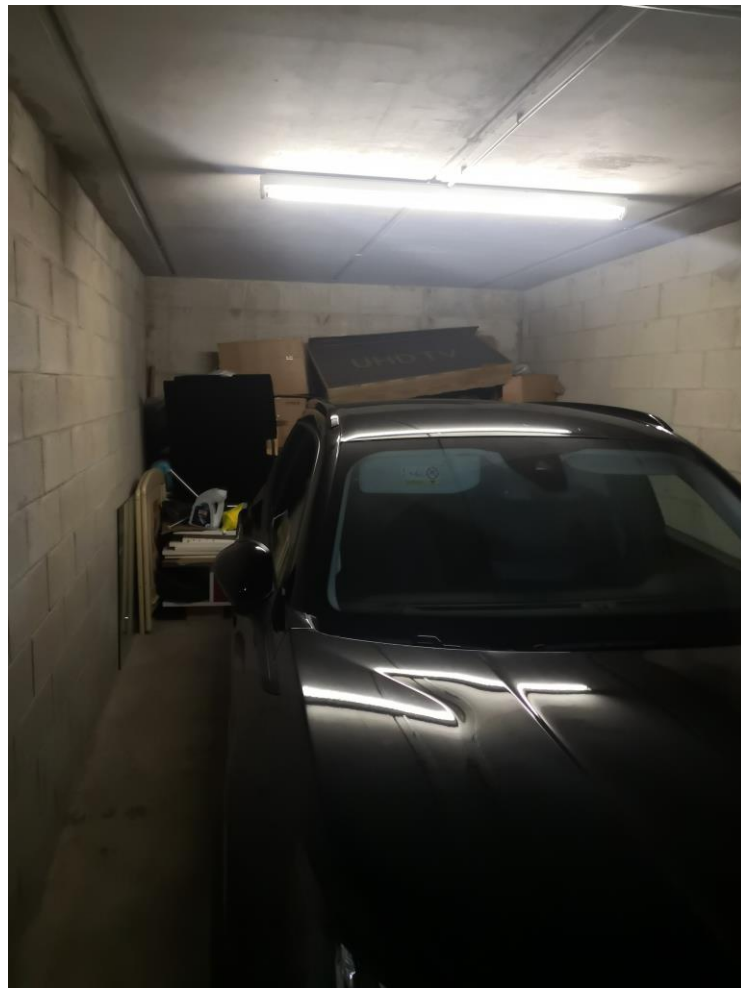
**LOTTO 4**  
Part.944 sub.12





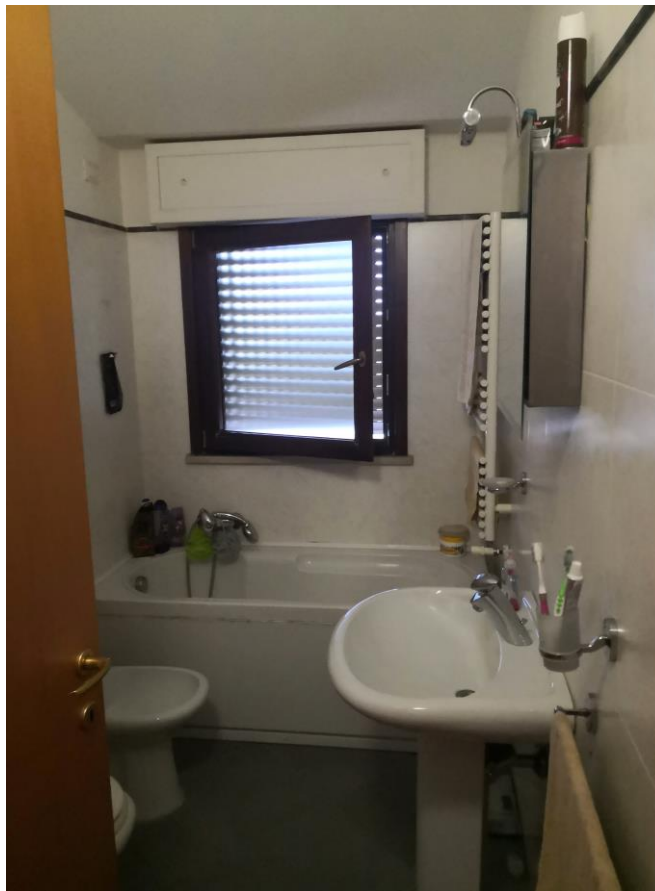


Part. 944 sub.32



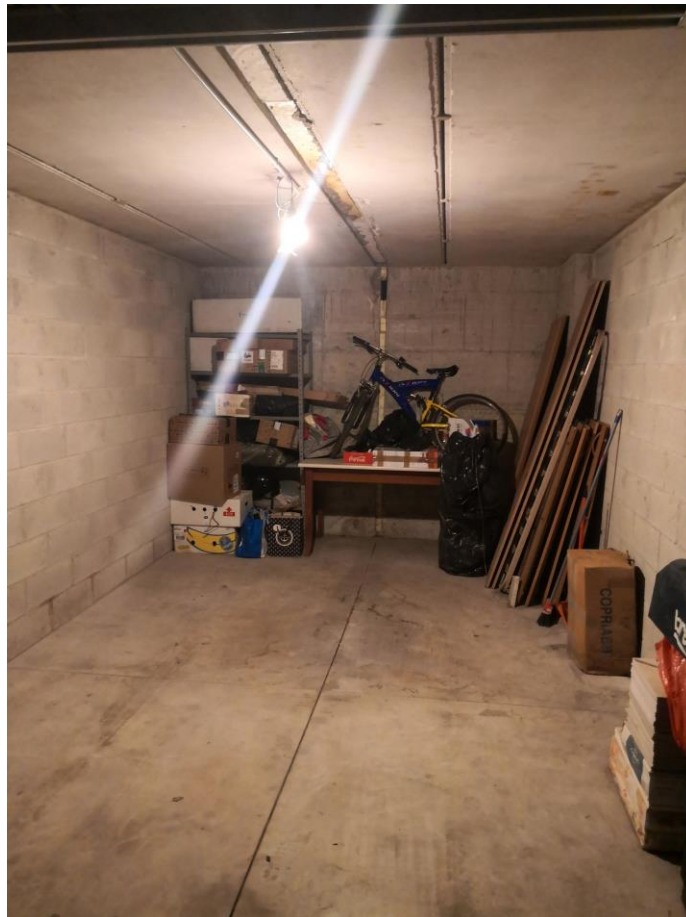
**LOTTO 5**  
Prt. 944 sub.15







Part.944 sub.35



**LOTTO 6**  
Part.835 sub.22





**LOTTO 7**  
Part.835 sub.2





**LOTTO 8**  
Part. 835 sub.41

