

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI PESARO**

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

COMUNE DI MONDAVIO

-----

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 123/2019**  
**Causa promossa da CREDITO FONDIARIO S.p.a. contro XXXXX**  
**XXXXXXXXX**

-----

Il sottoscritto Geom. Giuliano Galiardi libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 1392, con Studio Tecnico a Lucrezia di Cartoceto (PU) in L.go Donizetti, 4/3, a seguito dell'incarico ricevuto in data 13.11.2019 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice nella causa in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05 Febbraio 2020 con l'ausilio del Custode Avv. Nicola Anconetani, per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, delle varie operazioni peritali e degli accertamenti è in grado di compilare la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

L'incarico prevede nella "Determinazione del valore di mercato si proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

**Gli immobili sono collocati nel Comune di Mondavio (PU), in Via Cavallara n. 48 di proprietà del Sig. XXXXX XXXXXXXX nato a Squinzano (LE) il 15.11.1964.**

In ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione allo scrivente CTU, il sottoscritto per chiarezza e sinteticità, oltre ad allegare tutti i rilievi fotografici, la documentazione urbanistica e catastale, risponde punto per punto ad ogni quesito come segue:

QUESITO 1: *"L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni*



*oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo etc... debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"*

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono ubicati nel Comune di Mondavio (PU), in Via Cavallara al civico 48 e sono costituiti da :

- o N. 1 appartamento sviluppato su due piani;
- o N. 1 autorimessa;
- o Scoperto esclusivo pertinenziale;

identificati nell'atto di pignoramento al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 352 sub. 5 (già sub. 1 e sub. 3), sub. 2 e sub. 4.

Il sopralluogo effettuato in data 05 febbraio 2020 ha evidenziato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati, in quanto il sub. 2 accatastato come autorimessa in realtà è un locale trasformato in ripostiglio, disimpegno, servizio igienico/lavanderia oltre a locale caldaia e pertanto definibili come accessori diretti ed indiretti (locale caldaia) dell'abitazione principale. Il sub. 5 rappresenta l'appartamento, ma mentre al Piano Terra l'appartamento si presenta ultimato in tutte le rifiniture interne, con la sola eccezione delle pannellature delle porte di accesso, accedendo al Piano Primo si può facilmente constatare che tutte le pareti si presentano allo stato grezzo, non sono presenti pavimentazioni in alcun locale e non c'è alcuna parvenza, nella planimetria catastale depositata in data 10-06-2008, nel locale denominato "bagno", di pavimenti ed accessori sanitari che facciano pensare ad un bagno.

Allo scopo di procedere all'esatta rappresentazione grafica dell'intero immobile si è provveduto alla presentazione della variazione catastale, approvata con protocollo n. PS0040066 del 15/09/2020. Tale variazione ha comportato una variazione dei dati catastali e della rendita catastale come indicato di seguito. (vedi all.ti 4-5-22)

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Mondavio (PU), Via Cavallara nc. 48 :

- o al Catasto dei Terreni il fabbricato insiste sul Foglio 2 Particella 352. (vedi all.to 03 e 06)
- o Al Catasto dei Fabbricati, le unità immobiliari sono distinte al Foglio 2, Particella 352, ai sub. 6-7 e 4 :
  - Subalterno 6, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1 Consistenza 6 vani e rendita di € 291,28, Via Cavallara nc. 48; (Vedi all.ti 04-05-07-22-23);
  - Subalterno 7, Categoria F/4 (Fabbricato in corso di definizione), senza rendita catastale, Via Cavallara 48 (Vedi all.ti 04-07-22-23);
  - oltre allo scoperto distinto col sub. 4 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 6 e 7-(Vedi all.ti 04-23);

il tutto così come riportato sulla visura catastale per soggetto, aggiornata al 16-09-2020, di cui all'allegato 07 e dall'elaborato planimetrico di cui all'allegato 04.



Come indicato al successivo quesito 10, dalla dislocazione delle Unità Immobiliari oggetto di pignoramento, ai fini della vendita del bene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, è conveniente la formazione di un Lotto UNICO.

Confini: a nord ed est con Via Cavallara, Str. Provinciale n. 49 (o con Xxxxxxxxxx-Xxxx - Fg. 2 part. 337 relit strad- vedi all.to 10) , a sud con Xxxxxxxxxxx s.r.l. - Fg. 2 part. 350 (Vedi all.to 11) - e con Xxx Xxxxx - Fg. 2 part. 351 (Vedi all.to 12), a ovest con Xxxxxxxxxxx s.r.l

QUESITO 2: *"Una sommaria descrizione del bene";*

Dalla verifica visiva del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili si può ritenere che il fabbricato, ubicato nel Comune di Mondavio (PU), in Via Cavallara al civico 48 – Strada Provinciale 49, non sia di recente costruzione.

Dal punto di vista geografico il fabbricato è sito in Comune di Mondavio(PU) in località Cavallara, in zona di confine con il Comune di Colli al Metauro (PU) – località Tavernelle e circondata dai tipici borghi della zona quali Barchi, Piagge, Orciano facenti parte del Comune di Terre Roveresche (PU) ed immerso nel verde delle tipiche colline marchigiane. (Vedi All.ti 01-03).

La struttura portante dell'intero immobile è costituita da muratura portante con solai piani in latero-cemento e solaio inclinato di copertura in legno, tavelle in laterizio e con manto di copertura in coppi. Le finiture esterne sono costituite da pareti intonacate ma non tinteggiate. I serramenti esterni sono presenti in forma fissa in tutte le facciate per le sole aperture (porte, finestre e porte finestre) poste al piano terra. Gli stessi sono privi di sistemi oscuranti quali persiane e/o serrande. L'immobile è ubicato su uno scoperto pertinenziale e si compone di un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto.

Il piano terra è adibito a civile abitazione mentre il piano primo ed il piano sottotetto si presentano allo stato grezzo e sono presenti solo tramezzi in laterizio.

Gli accessi carrabile e pedonale sono posti sulla via principale - S.P. 49 Cavallara. L'accesso carrabile è privo di cancello mentre l'adiacente accesso pedonale è provvisto di cancello in lamiera verniciata. La recinzione, costituita da paletti e rete metallica è posta su tutti i confini ad eccezione del lato sud a confine con la particella 350, in cui non è presente alcuna recinzione.

QUESITO 3: *"Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni..."*

*Il fabbricato originario è stato costruito PRIMA del 2 settembre 1967. Successivamente dagli anni 1997 a seguire è stato oggetto di ristrutturazioni edilizie ed i lavori ad oggi non risultano ultimati.*

QUESITO 4: *"ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui il punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; etc...."*



L'immobile insiste su area pertinenziale inserita nel P.R.G. vigente come zona Agricola ed è sottoposta a vincolo di interesse ambientale di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 431 (meglio conosciuta come Legge Galasso). (Vedi all.to 02)  
L'intero immobile di cui fanno parte le due unità negoziali sub. 6 e sub 7 (ex sub. 2 e 5), oltre al relativo scoperto pertinenziale sub. 4, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio da parte del Comune di MONDAVIO (PU) dei seguenti titoli abilitativi :

Tabella 1

CRONOLOGIA DEI TITOLI ABILITATIVI		
Prog.	DATA	AUTORIZZAZIONI
1	13/01/1998	Pratica Edilizia n. 2101.1 – Concessione Edilizia n. 2101.1 del 13/01/1998 – riguardante la ristrutturazione di fabbricati rurali da adibire ad attività agrituristica. (comprendente diversi immobili) Committente : XXXXXXXXXXXX XXXXXX
2	23/09/1999	Pratica Edilizia n. 2101.2 – Concessione Edilizia n. 2101.2 del 23/09/1999 – riguardante la ristrutturazione di fabbricati rurali da adibire ad attività agrituristica. (comprendente diversi Immobili) -VARIANTE - Committente : XXXXXXXXXXXX XXXXXX
3	19/07/2001	Pratica Edilizia n. 2101.3 – Concessione Edilizia n. 2101.3 del 19/07/2001– riguardante la ristrutturazione di fabbricati rurali da adibire ad attività agrituristica. (comprendente diversi immobili) - VARIANTE - Committente : XXXXXXXXXXXX XXXXXX
4	14/06/2008	Pratica Edilizia n. 2101.4 – Concessione Edilizia n. 2101.4 del 14/06/2008– riguardante RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RURALE DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE - Volutazione e VARIANTE IN CORSO D'OPERA - Committenti : XX XXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX <b>(Vedi all.to 19)</b>
5	11/10/2008	Pratica Edilizia n. 2101.5 – Permesso di Costruire n. 2101.5 del 11/10/2008 – riguardante la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RURALE DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE - Volutazione - <b>Committente : XXXXX XXXXXXXX</b>

Considerato che i lavori relativi all'immobile oggetto di pignoramento non sono stati completamente ultimati , lo stesso non è provvisto di Certificato di Agibilità .  
Dai dati acquisiti c/o il Comune di Mondavio (PU) non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilasciati, ma si evidenzia che lo stato dei luoghi non corrisponde con gli ultimi Permessi di Costruire n. 2101.4 del 14/06/2008 e n. 2101.5 del 11/10/2008 in quanto è stato realizzato un minor volume ed i lavori non sono ancora ultimati, come evidenziato nell'allegato 21 in cui sono indicate le modifiche riscontrate, a seguito dell'accesso ai luoghi, sovrapposte all'elaborato grafico Tav. 6 autorizzato con pratica edilizia n. 2101/4 del 14-06-2008.



Ai fini del completamento dei lavori occorre presentare una richiesta di Permesso di Costruire come "Variante riduttiva e per lavori non ultimati nei termini".

QUESITO 5: *"ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'arti 18 della Legge 47/1985"*

Non ricorre, in quanto tra le unità negoziali non ci sono terreni.

QUESITO 6: *"ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento....."*

Dati catastali aggiornati al Catasto dei Fabbricati delle unità immobiliari oggetto di atto di pignoramento:

Le unità immobiliari sono distinte al Foglio 2, Particella 352, ai sub. 6-7 e 4 :

- Subalterno 6, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1 Consistenza 6 vani e rendita di € 291,28, Via Cavallara nc. 48 -(Vedi all.ti 04-05-07-22-23);
- Subalterno 7, Categoria F/4 (Fabbricato in corso di definizione), senza rendita catastale, Via Cavallara 48 -(Vedi all.ti 04-07-22-23);
- oltre allo scoperto distinto col sub. 4 - Bene Comune Non Censibile ai sub. 6 e 7 - (Vedi all.ti 04-23);

L'identificazione catastale delle unità negoziali non corrisponde con quelle dell'atto di pignoramento.

Avendo riscontrato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati, in quanto il sub. 2 accatastato come autorimessa in realtà è un locale trasformato in ripostiglio, disimpegno e servizio igienico e pertanto definibili come accessori diretti dell'abitazione principale, oltre a locale caldaia quale accessorio indiretto. Il sub. 5 rappresenta l'appartamento, ma mentre al Piano Terra l'appartamento si presenta ultimato in tutte le rifiniture interne, con la sola eccezione delle pannellature delle porte di accesso, accedendo al Piano Primo si può facilmente constatare che tutte le pareti si presentato allo stato grezzo, non sono presenti pavimentazioni in alcun locale e non c'è alcuna parvenza, nella planimetria catastale depositata in data 10-06-2008 - (Vedi all.to 24), nel locale denominato "bagno" di pavimenti, accessori sanitari che facciano pensare ad un bagno.

Allo scopo di procedere all'esatta rappresentazione grafica dell'intero immobile si è provveduto alla presentazione della variazione catastale, approvata con protocollo n. PS0040066 del 15/09/2020. Tale variazione ha comportato una variazione dei dati catastali e della rendita catastale come sopra indicati. -(Vedi all.ti 04-05-07-22-23);

QUESITO 7: *"ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte*



*esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, etc....."*

Come si evince dalla visura storica, la parte esecutata, all'atto della notifica del pignoramento, risalente al 03/07/2019, era intestataria degli immobili.

Infatti la parte esecutata è divenuta intestataria della piena proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari distinte col foglio 2 mappale 352 subalterni 1,2, 3 e 4, in data 18/06/2008 mediante atto pubblico del Notaio DE MARTINO con sede in Fano, Rep. 105447 del 18/06/2008 (Vedi All.to 14).

QUESITO 8: *"a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.....non opponibili all'acquirente"*

### **8.1 ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

Presso la Conservatoria di Pesaro sono state fatte tutte le visure ipotecarie: trascrizioni, Iscrizioni e annotazioni a favore e contro per foglio, mappale e subalterno (Vedi All.to 18);

Dalla ispezione in conservatoria abbiamo sinteticamente acquisito le seguenti formalità:

- Ricostruzione analitica per l'unità immobiliare n. 1 distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 352 Subalterno 2:
  1. TRASCRIZIONE del 07/08/2006 – Registro Particolare 6947 Registro Generale 13605 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
  2. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3242 Registro Generale 14568 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1149 del 2002
  3. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3243 Registro Generale 14569 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2837 del 2001
  4. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3244 Registro Generale 14570 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1055 del 2001



5. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3245 Registro Generale 14571 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1121 del 1998
6. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3246 Registro Generale 14572 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 734 del 1999
7. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3247 Registro Generale 14573 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2407 del 2000
8. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3248 Registro Generale 14574 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2449 del 2000
9. ANNOTAZIONE del 30/08/2006 – Registro Particolare 3249 Registro Generale 14575 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE DISTACCATA Repertorio 434/6 del 17/07/2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3015 del 2000
10. ISCRIZIONE del 06/10/2006 – Registro Particolare 4378 Registro Generale 16642 Pubblico Ufficiale ROSSI LUISA Repertorio 16813 del 29/09/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.2737 del 04/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 11. TRASCRIZIONE del 04/07/2008 – Registro Particolare 5798 Registro Generale 10305 – Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 105447/27966 del 18/06/2008 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
12. ISCRIZIONE del 04/07/2008 – Registro Particolare 2429 Registro Generale 10306 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 105448/27967 del 18/06/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
13. TRASCRIZIONE del 01/08/2019 – Registro Particolare 6135 Registro Generale 9498 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO Repertorio 1547/2019 del 03/07/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- Ricostruzione analitica per l'unità immobiliare n. 2 distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 352 Subalterno 4:
1. **TRASCRIZIONE del 04/07/2008 – Registro Particolare 5798 Registro Generale 10305 – Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 105447/27966 del 18/06/2008 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
  2. ISCRIZIONE del 04/07/2008 – Registro Particolare 2429 Registro Generale 10306 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 105448/27967 del 18/06/2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  3. TRASCRIZIONE del 01/08/2019 – Registro Particolare 6135 Registro Generale 9498 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO Repertorio 1547/2019 del 03/07/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Ricostruzione analitica per l'unità immobiliare n. 3 distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 352 Subalterno 5:
1. TRASCRIZIONE del 01/08/2019 – Registro Particolare 6135 Registro Generale 9498 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PESARO Repertorio 1547/2019 del 03/07/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

### 8.2.1 Vincoli rimanenti a carico dell'acquirente

Al fine di accertare il mantenimento o meno di vincoli ed oneri a carico del nuovo acquirente si sono eseguite le seguenti verifiche:

- Presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pesaro (PU) è stato acquisito l'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio da cui si evince che :
  - il Sig. XXXXX XXXXXXXX ha contratto matrimonio in data 11 marzo 1995 ;
  - con annotazione del 16-08-2008 si attesta il regime di separazione dei beni degli sposi dal 18/06/2008 a seguito di atto a rogito del Notaio Alberto De Martino del distretto notarile di Pesaro e Urbino;
  - **con annotazione del 28-01-2012 si attesta la costituzione di un Fondo Patrimoniale, a seguito di atto del 20/01/2012 a rogito del Notaio Angelo Colangeli del distretto notarile di Pesaro e Urbino.**
  - Vedi All.to 16 -
- Altri pesi o limitazioni d'uso sono stati ricercati nell'atto di acquisto con esito negativo, a parte la costituzione di un Fondo Patrimoniale, a seguito di atto in data 20/01/2012 a rogito del Notaio Angelo Colangeli del distretto notarile di Pesaro e Urbino (Vedi All.to 16).



QUESITO 9: *"a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 9.1. GENERALITÀ - DESCRIZIONE DEL CONTESTO ABITATIVO - CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unico immobile, distinto catastalmente in due unità immobiliari oltre a scoperto comune, il tutto sito in Comune di Mondavio (PU), in posizione prospiciente la Strada Provinciale S.P. 49 Cavallara - Mondaviese.

Dal punto di vista geografico il fabbricato è immerso nel verde in zona pre-collinare con vista diretta sulla strada provinciale che collega la località Tavernelle del Comune di Colli al Metauro (PU) alle zone collinari di Orciano, Barchi del Comune di Terre Roveresche (PU) fino arrivare al centro storico del Comune di Mondavio (PU).

L'immobile dista dal centro storico del Comune di Mondavio circa 6,5 Km e circa 20 Km dal mare Adriatico ed è ubicato nelle vicinanze del fiume Metauro.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro l'immobile confina: a nord ed est con Via Cavallara, Str. Provinciale n. 49 (o con XXXXXXXXXXXX-XXXXX- Fg. 2 part. 337 relit strad- vedi all.to 10) , a sud con XXXXXXXXXXXX s.r.l. - Fg. 2 part. 350 (Vedi all.to 11) - e con XXXX XXXXXX - Fg. 2 part. 351 (Vedi all.to 12), a ovest con XXXXXXXXXXXX s.r.l..

I beni sono costituiti da :

- Subalterno 6, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 1 consistenza 6 vani e rendita di € 291,28, Via Cavallara nc. 48 -(Vedi all.ti 04-05-07-22-23);
- Subalterno 7, Categoria F/4 (Fabbricato in corso di definizione), senza rendita catastale, Via Cavallara 48 -(Vedi all.ti 04-07-22-23);
- oltre allo scoperto distinto col sub. 4 - Bene Comune Non Censibile ai sub. 6 e 7 -(Vedi all.ti 04-22-23);

### 9.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

#### 9.2.1 Descrizione delle parti strutturali

Dai rilievi visivi effettuati si desume che la struttura portante sia in muratura portante. I solai piani sono in latero-cemento mentre il solaio



inclinato di copertura è costituito da travi principali e secondarie in legno, tavelle in laterizio e manto di copertura in coppi.

L'altezza del piano terra, completamente ultimato è di 2.80m.

Da controllo visivo l'unità immobiliare al piano terra si presenta in buone condizioni ma si evidenzia uno stato di semiabbandono.

L'altezza del piano primo, allo stato grezzo, è di 3,07m.

L'altezza del piano sottotetto va' da un minimo di 0,82m ad un massimo di 2.03m. -(Vedi all.to 24);

I vari piani sono collegati da scala interna in c.a.

#### 9.2.2 Distribuzione interna degli ambienti - Descrizione delle finiture

LOTTO UNICO :

##### Appartamento di tipo economico.

L'alloggio è ubicato al Piano Terra con accesso diretto sullo scoperto di pertinenza con accesso da Via Cavallara mediante accesso pedonale-carrabile quest'ultimo sprovvisto di cancello.

L'altezza utile tra pavimento e soffitto è pari a H=2,80m (Vedi All.to 05).

La composizione interna degli ambienti è così organizzata: dall'ingresso si accede direttamente nel soggiorno della ampia zona giorno con accesso diretto al vano cucina/pranzo. Dal vano cucina/pranzo si può accedere tramite disimpegno ad una zona di servizi quali w.c./lavanderia e ripostiglio.

Dal soggiorno si accede alla zona notte composta da una camera da letto con servizio igienico.

Il locale caldaia con accesso dall'esterno è ubicato al piano terra.

Tale zona di locali accessori ha un'altezza utile pari a 2,48m. (Vedi All.to 05).

L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna con accesso, dalla camera da letto, provvista di porta tagliafuoco.

Le finiture interne, al piano terra, sono in generale di buona qualità. Per la divisione interna dell'appartamento sono state utilizzate pareti divisorie in laterizio da 8 cm intonacate. Nell'abitazione in generale, sono state utilizzate piastrelle in ceramica e/o cotto. Il rivestimento del bagno è stato eseguito con piastrelle di ceramica, delle dimensioni di cm 20x20, per un'altezza pari a 2,00m. Gli accessori igienici sanitari del bagno, quali lavabo, vater, bidet e vasca, sono di tipo economico.

Il rivestimento della cucina è stato eseguito con piastrelle in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti hanno finitura a civile e sono tinteggiate con vernice a tempera. I battiscopa sono in ceramica.

Le porte interne sono di tipo tamburato in noce tanganica. Il portone di ingresso è di tipo blindato, non provvisto di pannellatura. Gli infissi sono in legno a "doppio vetro" privi di sistemi di oscuramento quali persiane e/o serrande.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico-illuminazione, di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria



ed idrico-sanitario. La caldaia di tipo murale è posta nel locale dedicato al piano terra. Da esame visivo l'alimentazione a G.P.L. è erroneamente fornita da bombola a gas il cui uso non è consentito e si desume che non sono presenti le dichiarazioni di conformità impiantistiche, come anche indicato nell'atto di compravendita di cui all'allegato 14).

### 9.2.3 Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo delle superfici è stato eseguito secondo le norme: Legge 662/96, D.P.R. 138/98 relative la determinazione della superficie catastale di un immobile, Norma UNI 10750 del 2005 e Norma UNI EN 15733 del 2011 relativa alla determinazione della superficie commerciale.

Tabella 2

DESTINAZIONE D'USO LOTTO UNICO	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COM.E
P.Terra - Abitazione - sub. 6	94,11 mq	100%	94,11 mq
P.Terra - Accessori(servizi) - sub. 6	31,32 mq	50%	15,66 mq
P.Terra - scoperto - sub. 4	791,80 mq	10%	79,18 mq
P.Primo - allo stato grezzo - sub. 7	94,63 mq.	50%	47,32 mq
P.Primo - balcone - sub. 7	5,93 mq.	33%	1,96 mq
P.Primo - terrazzo - sub. 7	30,59 mq.	33%	10,09 mq
P.Sottotetto - allo stato grezzo - sub. 7	94,63 mq.	25%	23,66 mq
<b>TOTALI</b>			<b>271,98 mq</b>

### 9.2.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico). Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: **Agenzia del Territorio** sito istituzionale e **Borsino Immobiliare Comune di Mondavio**.

Per il calcolo della superficie commerciale si riprendono le tabelle riportate al paragrafo 9.2.3 Tabella 2.

Dal calcolo di cui sopra, la superficie commerciale vendibile risulta essere di mq. 271,98 arrotondabile a **mq 272,00**.

Per il calcolo del prezzo al mq è stata eseguita una indagine di mercato di immobili simili possibilmente di zone limitrofe.



## IL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MONDAVIO

### DATI DE: L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, AGENZIA DEL TERRITORIO

Dall'indagine fatta presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'abitazione di tipo economico, l'oscillazione varia da 840 €/mq a 1.250€/mq.

### DATI DE: BORSINO IMMOBILIARE "COMUNE DI MONDAVIO"

Un secondo riscontro è stato acquisito presso il Borsino Immobiliare. In questo caso per l'abitazione di tipo economico il dato della quotazione è pari a 975 €/mq.

### DATI DE: INFORMAZIONI IN LOCO

Oltre alle informazioni acquisite presso le banche dati pubbliche, sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari e professionisti della zona dalle quali ho avuto i seguenti riscontri:

per immobili simili all'immobile oggetto di stima, la forbice dei valori medi di mercato immobiliare varia tra i 900€/mq e i 1.100€/mq per l'abitazione.

### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come abbiamo visto nelle pagine precedenti, sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state messe in opera delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i seguenti valori:

Unità immobiliare

#### **AGENZIA DEL TERRITORIO**

L'osservatorio del mercato immobiliare

"COMUNE DI MONDAVIO"

VALORE MEDIO a metro quadrato € 1.045,00

#### **BORSINO IMMOBILIARE**

"COMUNE DI MONDAVIO"



VALORE MEDIO a metro quadrato € **975,00**

**INFORMAZIONI LOCALI**

"COMUNE DI MONDAVIO"

VALORE MEDIO a metro quadrato €**1.000,00**

Dalle informazioni acquisite si può stabilire che il valore di mercato medio al metro quadro, possa essere pari a €/**mq 1.020,00**.

**VALUTAZIONE**

Valore medio a metro quadrato lordo = € 1.020,00

Superficie Commerciale = mq 272,00

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO**

€/mq 1.020,00 x mq 272,00 = € 277.440,00 arrotondabile a

**€ 277.000,00**

(euro duecentosettantasettemila/00)

---

QUESITO 10: *"a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale"*

Dalla dislocazione delle Unità Immobiliari oggetto di pignoramento, ai fini della vendita del bene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, è conveniente la formazione di un Lotto UNICO.

QUESITO 11: *"ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data..... nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli..... relativi al bene pignorato"*



Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dagli atti acquisiti possiamo affermare che l'immobile è occupato dalla ditta intestataria.

Non esistono formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili, non esistono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e non esistono vincoli di carattere storico artistico.

Dalle ricerche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 12: *"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"*

I beni pignorati NON sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13: *"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"*

Si allegano :

- n. 1 planimetria catastale raffigurante l'unità immobiliare sub. 6 posta al piano terra oggetto di pignoramento- Vedi all.to 05;
- elaborato planimetrico rappresentante l'intero immobile (subalterni 4-6-7) ed in cui è indicato l'ingombro del subalterno 7 quale unità immobiliare in corso di definizione - Vedi all.to 04.

Si allega congrua documentazione fotografica - Vedi all.to 01.

QUESITO 14: *"a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare."*

Vedi allegato 26 che il sottoscritto provvederà a depositare separatamente.

QUESITO 15: *"ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali etc..."*

Vedi allegato 29 che il sottoscritto provvederà a depositare separatamente.

QUESITO 16: *"ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità*



*telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip"*

Vedi allegato 27 per la check list.

Vedi allegato 28 per il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip.

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Lucrezia li, 08 Ottobre 2020

Geom. Galiardi Giuliano

Si Allegano: ALLEGATO 01 - Report fotografico ;  
ALLEGATO 02 - Estratto PRG Tav. 13.2;  
ALLEGATO 03 - Estratto di mappa;  
ALLEGATO 04 - Elaborato planimetrico;  
ALLEGATO 05 - Piantina Sub. 6;  
ALLEGATO 06 - Visura catastale Terreni Particella 352;  
ALLEGATO 07 - Visura catastale per soggetto aggiornata al 16-09-2020;  
ALLEGATO 08 - Visura catastale Fabbricati storica Particella 352 Sub. 2 –  
Comune di Mondavio;  
ALLEGATO 09 - Visura catastale Fabbricati storica Particella 352 Sub. 5 –  
Comune di Mondavio;  
ALLEGATO 10 - Visura catastale Fabbricati (Confinanti) Fg. 2 part. 337;  
ALLEGATO 11 - Visura catastale Fabbricati (Confinanti) Fg. 2 part. 350;  
ALLEGATO 12 - Visura catastale Fabbricati (Confinanti) Fg. 2 part. 351 sub. 4-5;  
ALLEGATO 13 - Atto di compravendita Colangeli;  
ALLEGATO 14 - Atto di compravendita De Martino;  
ALLEGATO 15 - Certificato di stato civile;  
ALLEGATO 16 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;  
ALLEGATO 17 - Visure ipotecarie e elenco formalità;  
ALLEGATO 18 - Relazione tecnica - Pratica Edilizia n.2101/4;  
ALLEGATO 19 - Permesso di Costruire n.2101/4 - prot.2984 – del 14-06-2008;  
ALLEGATO 20 - Tavola 6 - Pratica Edilizia n.2101/4;  
ALLEGATO 21 - Tavola 6 con indicazioni modifiche rilevate;  
ALLEGATO 22 - Variazione catastale prot. n. PS0040066 del 15/09/2020;  
ALLEGATO 23 - Elenco subalterni;  
ALLEGATO 24 - Piantina sub. 5 (soppresso);  
ALLEGATO 25 - Piantina sub. 2 (soppresso);  
ALLEGATO 26 - Succinta descrizione del Lotto;  
ALLEGATO 27 - Check list dei principali controlli effettuati;  
ALLEGATO 28 - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati,  
in formato.rtf o word.zip  
ALLEGATO 29 – Perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la  
protezione dei dati personali

