

Ing. Silvia Donati
Str. delle Caminate, 32 - 61039 San Costanzo (PU)
Cod. Fisc. DNT SLV 75E63 D488E
Partita IVA 02534380411

* * *

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 95/2024

* * *

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

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

Con decreto in data 14/10/2024 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava la sottoscritta Ing. Silvia Donati, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della prov. di Pesaro-Urbino al n. 1606, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare N. R.G.95/2024 promossa da ***** contro ***** , con la custodia giudiziaria affidata al Dott. Pagnini Riccardo.

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del C.P.C., in sinergia con il custode e dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale sono riportati i dati catastali attuali degli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE: Atto di compravendita del 04/08/1962 al n. 2793 di Reg. Part. – Pubblico Ufficiale Francesca Cavalaglio;
- TRASCRIZIONE: Modifica della ragione sociale del 05/08/2002 al n. 5656 di Reg. Part. – Pubblico Ufficiale Notaio Marco Ottaviano Sciarra;
- TRASCRIZIONE CONTRO: Stipula Convenzione Edilizia del 12/08/2004 al n. 7041 di Reg. Part. – Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Manfucci;
- VOLTURA: Trasferimento di sede del 27/11/2017 Rep. 41005 – Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Manfucci;
- ISCRIZIONE CONTRO: Ipoteca giudiziale per la somma di € 140.000,00 iscritta a Pesaro in data 10/02/2022 al n. 238 di Reg. Part. a favore della società ***** con sede a Cagli (PU) contro la società ***** con sede a Cantiano (PU), gravante sugli immobili siti nel comune di Serra Sant'Abbondio distinti al N.C.E.U. Foglio 15 part. 924 sub. 1 - 3 - 4 - 26 - 28 - 29 - 30;
- TRASCRIZIONE CONTRO: Pignoramento immobiliare emesso in data 05/07/2024 dal Tribunale di Pesaro Rep. N. 276, trascritto in data 16/07/2024 al n. 6355 di Reg. Part. a favore della società ***** con sede a Cagli (PU) contro la società ***** con sede a Cantiano (PU), gravante sugli

immobili siti nel comune di Serra Sant'Abbondio distinti al N.C.E.U. Foglio 15 part. 924 sub. 1 - 3 - 4 - 26 - 28 - 29 - 30.

Si precisa che il creditore precedente ha provveduto a depositare estratto catastale storico degli immobili in oggetto.

Per quanto sopra premesso, la sottoscritta ha potuto procedere alla redazione della presente perizia sugli immobili pignorati completa della documentazione necessaria quali verbali, planimetrie, visure e di quanto disposto dal G.E.

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta il giorno 06/11/2024, previa formale comunicazione del Custode alla parte esecutata, alle ore 9:50 ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi nel comune di Serra Sant'Abbondio in via Rossini ed eseguendo il primo accesso agli immobili pignorati alla presenza del Custode. Durante il sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico e fotografico di parte degli immobili oggetto del pignoramento.

Poiché in tale data non si è potuto procedere all'accesso in alcuni immobili per mancanza delle chiavi o per presenza di veicoli che ostruivano l'accesso alle autorimesse, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, sempre alla presenza del Custode, in data 19/12/2024 alle ore 9:50, previa formale comunicazione inviata dal Custode alla parte esecutata.

RISPOSTE AI QUESISTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari descritte, oggetto di pignoramento, fanno parte di un edificio a destinazione residenziale sito nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in via Rossini snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 15 particella 924.

L'edificio consiste in tre piani fuori terra e un piano interrato ed è costituito da due corpi di fabbrica planimetricamente sfalsati e identificati anche catastalmente come Scala A e Scala B.

Si riporta l'elenco degli immobili pignorati:

1. Sub. 1 – Scala B: Appartamento e scoperto esclusivo al P.T. e cantina al P.S1;
2. Sub. 3 – Scala B: Autorimessa al P.S1;
3. Sub. 4 – Scala B: Autorimessa al P.S1;
4. Sub. 26 – Scala B: Unità in corso di costruzione costituita da: un appartamento al P.T. e scoperto, due appartamenti al P1, un appartamento al P2, tre cantine e cinque autorimesse al P.S1;
5. Sub. 28 – Scala A: Appartamento con scoperto esclusivo al P.T. e cantina al P.S1;
6. Sub. 29 – Scala A: Autorimessa al P.S1;
7. Sub. 30 – Scala A: Unità in corso di costruzione costituita da: un appartamento con scoperto al P.T. e cantina e autorimessa al P.S1, un appartamento al P.1 con cantina e autorimessa al P.S1, un appartamento al P.2 con cantina e autorimessa al P.S1.

L'edificio è parte di una lottizzazione convenzionata prevista in località Ex-calzaturificio di Serra Sant'Abbondio. L'area si trova a ridosso del centro storico di Serra Sant'Abbondio, fra la Strada Provinciale 42 e la Strada Frontone-Serra. L'edificio è raggiungibile dalla strada di lottizzazione che collega la SP 42 alla SP Frontone-Serra.

Lo stabile sul fronte e sul lato ovest è confinante con la strada di lottizzazione e un'area verde mentre sul retro e sul lato est gli scoperti di pertinenza degli alloggi confinano con altre proprietà adiacenti a SP 42 e SP Frontone-Serra.

La zona risulta urbanizzata dotata di parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, rete fognaria e servita dalle reti per la fornitura elettrica, telefonica e del gas metano.

Dalle visite effettuate in loco e dall'analisi della documentazione catastale e di progetto reperita, valutando le caratteristiche e le specificità delle varie unità immobiliari si propone la suddivisione dei beni pignorati in cinque lotti di vendita. Nella suddivisione in lotti si è tenuto conto, ove possibile, della corrispondenza indicata in fase progettuale fra gli appartamenti, cantine e autorimesse.

Gli immobili individuati catastalmente come "in corso di costruzione", benché ciascun subalterno comprenda più alloggi cantine e autorimesse, sono stati lasciati indivisi. Si provvederà al frazionamento e all'aggiornamento catastale al termine dei lavori di completamento e della dichiarazione di agibilità.

Si riporta di seguito la suddivisione delle unità immobiliari in lotti (tutte le unità immobiliari sono identificate catastalmente al Fg. 15 part. 924):

- LOTTO 1 comprendente il Sub. 1 e il Sub. 3
- LOTTO 2 comprendente il Sub. 26
- LOTTO 3 comprendente il Sub. 4
- LOTTO 4 comprendente il Sub. 28 e il Sub. 29
- LOTTO 5 comprendente il Sub. 30

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio a destinazione residenziale che si compone di due blocchi sfalsati planimetricamente e altimetricamente.

Lo stabile si sviluppa per tre piani fuori terra in cui sono ubicati gli appartamenti e un piano interrato in cui si trovano le autorimesse e le cantine di pertinenza degli alloggi.

I due blocchi sono serviti ciascuno da ingresso dall'esterno, disimpegni e vani scala dotati anche di ascensori ma privi del collaudo quindi non utilizzabili al momento.

L'accesso a ciascuna delle zone seminterrate avviene tramite rampa carrabile percorribile dalla strada di lottizzazione.

L'edificio si compone di 16 alloggi suddivisi fra i due corpi di fabbrica: il corpo servito dalla scala A ospita 7 appartamenti mentre il corpo servito dalla scala B ospita 9 appartamenti.

Gli immobili pignorati hanno caratteristiche comuni e simili.

L'unità immobiliare Sub. 1 è un appartamento finito, presenta però la mancanza di alcune parti impiantistiche ed è condizioni di manutenzione mediocri.

L'immobile al Sub. 3 è una autorimessa con accesso da corsia comune, si presenta allo stato finito afferente alla scala B.

L'immobile al Sub. 4 è una autorimessa con accesso anch'essa da corsia comune del blocco scala B.

L'immobile al Sub. 26 è un'unità in corso di costruzione afferente alla scala B ed è composta da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo, un appartamento al piano secondo, tre cantine e cinque autorimesse al piano interrato. Lo stato dei luoghi al momento risulta corrispondere ad un grezzo avanzato.

L'immobile al Sub. 28 è un appartamento allo stato finito in buone condizioni manutentive. Si trova al piano terra del blocco scala A. Fanno parte dell'unità immobiliare lo scoperto esclusivo al piano terra e la cantina al piano interrato.

L'immobile al Sub. 29 è una autorimessa con accesso anch'essa da corsia comune del blocco scala A.

L'immobile al Sub. 30 è un'unità in corso di costruzione afferente alla scala A ed è composta da tre appartamenti sovrapposti fra loro rispettivamente al piano terra, piano primo e piano secondo. Lo stato dei luoghi al momento risulta corrispondere ad un grezzo avanzato. Fanno parte dello stesso subalterno anche tre cantine e tre autorimesse al piano interrato.

Il progetto dell'immobile di cui fanno parte i beni pignorati fa parte di una lottizzazione convenzionata relativa alla zona C5 "area di sviluppo e riqualificazione".

Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione degli immobili in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA in quanto non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma.

3. DATA DI INIZIO DEI LAVORI

La data di inizio lavori per la realizzazione dell'edificio in oggetto è posteriore al 2 settembre 1967.

4. ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalla verifica della documentazione reperita presso l'ufficio Urbanistica del comune di Serra Sant'Abbondio risulta che la costruzione dell'edificio sia stata autorizzata con:

Permesso di Costruire n. 2 del 01/02/2006

per i lavori di "Costruzione di edifici residenziali da realizzare nel Comune di Serra Sant'Abbondio in località "ex calzaturificio" nella lottizzazione convenzionata relativa alla zona CS — progetto sviluppo — "area di recupero e riqualificazione — EDIFICIO A1/1", da eseguirsi sui terreni di proprietà della medesima ditta individuati al Catasto Terreni al foglio: 15, particelle n. 195, 775, 569 nel Comune di Serra Sant'Abbondio, in conformità al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario Ad Acta n. 2 del 11.06.2004 ed al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Cc. C. n. 40 del 30.06. 2004

In data 04/05/2007 la Provincia di Pesaro-Urbino - Ufficio Sismico restituisce la vidimazione del Certificato di Collaudo Statico, per la costruzione del suddetto fabbricato.

Nella documentazione reperita non è presente alcun certificato di fine lavori né alcuna dichiarazione di agibilità. Tutti gli immobili risultano quindi privi di agibilità.

Per le unità immobiliari allo stato finito occorrerà provvedere all'espletamento delle pratiche di parziale conclusione dei lavori e di dichiarazione di agibilità.

Gli immobili in corso di costruzione seguiranno lo stesso iter e necessiteranno di frazionamento e aggiornamento catastale dopo la conclusione dei lavori di completamento, autorizzata con apposita pratica edilizia.

In alcuni immobili si sono rilevate lievi difformità nella partizione interna dei locali o alcune incongruenze nella lunghezza dei balconi. Si ritiene che tali difformità siano sanabili.

I costi delle spese tecniche per le pratiche di sanatoria e/o di fine lavori, catastali e di agibilità sono indicate e decurtate in quota dal valore di stima dei singoli lotti.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

È stato richiesto e ricevuto dal Comune di Serra Sant'Abbondio il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, viene riportato quanto indicato:

- Vincoli provvisori P.P.A.R. Aree agricole normali
- Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree B di rilevante valore
- Vincoli definitivi P.P.A.R. Aree GB di rilevante valore (artt. 6 - 9 delle NTA del P.P.A.R.)
- Vincoli definitivi P.P.A.R. Ambito di tutela definitivo dei crinali
- Vincoli definitivi P.P.A.R. Fascia appenninica
- Zonizzazione PRG Zona di completamento B3
- Zonizzazione PRG Zona di espansione C5
- Zonizzazione PRG Zone per attrezzature e di interesse generale F3
- Vincoli definitivi P.P.A.R. Vincolo paesistico ambientale - DM 31.07.1985

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del
Massiccio del Monte Catria

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente come di seguito riportato:

Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS)

1. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 1**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 201,68, Categoria A/3), Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte b): 92 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

2. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 3**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 33,47, Categoria C/6), Classe U, Consistenza 18 m²

Dati di superficie: Totale: 20 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

3. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 4**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 33,47, Categoria C/6), Classe U, Consistenza 18 m²

Dati di superficie: Totale: 22 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

4. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 26**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento: Categoria F/3)

STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
PROT. N. 174053 DEL 22/11/2012

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

5. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 28**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 128,34, Categoria A/3), Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte b): 54 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

6. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 29**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 33,47, Categoria C/6), Classe U, Consistenza 18 m²

Dati di superficie: Totale: 20 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

7. Foglio 15 Particella 924 **Subalterno 30**

Indirizzo: VIALE GIOACHINO ROSSINI n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento: Categoria F/3)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SERRA SANT'ABBONDIO (I654) (PS) Foglio 15 Particella 924

Tutti gli immobili sopraindicati risultano essere intestati a:

*****sede in CANTIANO (PU) con diritto di proprietà per 1/1.

La proprietà è completata dai beni comuni non censibili, che dall'elenco dei subalterni risultano essere assegnati come segue:

8. **Subalterno 5** Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T - 1-2 Scala B
B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE, ACCESSO AI GARAGE E SCIVOLO) AI SUB. **1-3-4-8-10-17-24-25-26**
9. **Subalterno 14** Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T Scala A
B.C.N.C. (SPAZIO DI MANOVRA E ACCESSO AI GARAGE) AI SUB. **12-13-19-20-21-22-28-29-30**
10. **Subalterno 16** Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC S1-T - 1-2
B.C.N.C. (CAMMINAMENTI ESTERNI, DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE) AI SUB. **12-13-14-19-20-21-22-28-29-30**
11. **Subalterno 27** Ubicazione: viale Gioachino Rossini SNC T
B.C.N.C. (SCOPERTO) AI SUB. **3-4-8-12-13-14-17-19-20-21-22-24-25-2-6-28-29-30**

Gli immobili relativi al Sub. 26 e al Sub. 30 dovranno essere ultimati e necessiteranno di aggiornamento catastale. Le spese tecniche per l'espletamento delle procedure saranno decurtate in quota dal valore degli immobili.

7. INTESAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal verbale di pignoramento trascritto in data 05/07/2024 si evince gli immobili pignorati risultano di proprietà *****

8. PROVENIENZA DEI BENI

Come si evince del certificato notarile, la società *****ha acquistato l'area di sedime degli immobili, oggetto della presente perizia, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Pubblico Ufficiale Francesca Cavalaglio di Pergola del 30/07/1962 e trascritto il 04/08/1962 al n. 2793 di Reg. Part.

Si specifica che con atto del Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 11/12/1986 trascritto il 05/08/2002 al n. 5656 di Reg. Part. la società *****modifica la ragione sociale in ***** con sede in Porto Sant'Elpidio.

Successivamente, con atto in data 07.08.2002, cambia denominazione e ragione sociale nell'attuale *****società eseguita.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per gli immobili aventi caratteristiche catastali definite quai abitazioni (A/3) e autorimesse (C/6) si è applicato il metodo di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La valutazione è stata elaborata con metodo "sintetico-comparativo" e desunta da un'analisi del mercato immobiliare, tenendo conto dei seguenti principali fattori: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensioni, stato di conservazione.

La rilevazione dei prezzi di mercato, per quanto possibile, è stata operata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione.

Si è tenuto conto delle rilevazioni di OMI dell'Uffici del Territorio per gli ultimi tre semestri e degli annunci immobiliari di beni simili nella stessa zona.

Si è ritenuto opportuno diversificare il valore degli immobili in base allo stato di conservazione e agli elementi di degrado presenti.

Per gli immobili del **Lotto 1 (Sub. 1 e Sub. 3)** e **Lotto 3 (Sub. 4)** visti i comparativi della zona e considerati i valori minimi e massimi, si ritiene congruo e prudentiale assumere come valore unitario della superficie commerciale 770 € /mq.

Per gli immobili del **Lotto 4 (Sub. 28 e Sub.29)** visti i comparativi della zona e considerati i valori minimi e massimi, si ritiene congruo e prudentiale assumere come valore unitario della superficie commerciale 870 € /mq.

Per gli immobili definiti catastalmente come in corso di costruzione (F/3), quindi per il **Lotto 2 (Sub. 26)** e per il **Lotto 5 (Sub. 30)**, si è scelto di utilizzare il metodo di trasformazione in cui il valore di mercato del bene al momento attuale risulta dalla differenza tra il valore di mercato che il bene avrà quando sarà finito e il costo di trasformazione, cioè le spese da sostenere per il suo completamento.

Visti i comparativi della zona, lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili, tenendo conto delle lavorazioni ancora da realizzare si ritiene congruo e prudentiale assumere come valore unitario della superficie commerciale 640 € /mq

Per ciascun lotto saranno indicate le decurtazioni del valore dovute agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si precisa che per gli immobili in corso di costruzione si è fatto riferimento alle superfici di progetto indicate negli elaborati relativi al Permesso di Costruire.

LOTTO 1

descrizione	Consistenza (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
alloggio	76.18	100 %	76.18
Aree di pertinenza (fino a 25 mq)	110	15 %	3.75
	47	15 %	3.75
eccedenza oltre i 25 mq	85	5 %	4.25
	22	5 %	1.1
cantina	5.61	20%	1.12
Box	18.05	50%	9.02
TOTALE			98.05

LOTTO 2

descrizione	Consistenza (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
alloggi	255.61	100 %	255.61
balcone	41.34	25%	10.33
cantine	14.31	20 %	2.86
Box	90.52	50%	45.26
TOTALE			314.06

LOTTO 3

descrizione	Consistenza (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
Box	18.49	50%	9.25
TOTALE			9.25

LOTTO 4

descrizione	Consistenza (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
alloggio	44.03	100 %	44.03
Aree di pertinenza (fino a 25 mq)	110	15 %	3.75
eccedenza oltre i 25 mq	139	5 %	6.95
cantina	7.18	20%	1.44
Box	18.05	50%	9.02
TOTALE			65.19

LOTTO 5

descrizione	Consistenza (mq)	indice	Sup. commerciale (mq)
alloggi	228.93	100 %	228.93
balconi	32.88	25%	8.22
cantine	13.76	20 %	2.75

Box	50.92	50%	25.46
TOTALE			278.21

Dal confronto fra elaborati di progetto, catastali e verifica sul posto emergono alcune difformità edilizie e catastali.

In tutte le autorimesse è presente una finestra su bocca di lupo che ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di progetto autorizzato. Tale difformità risulta sanabile e richiede aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'immobile al Sub. 1 allo stato di progetto autorizzato presenta cucina confinata mentre allo stato di rilievo non è presente il tramezzo figurando come una zona giorno con angolo cottura. Sono state rilevate discrepanze sulle misure interne dei locali. Nell'area di pertinenza esterna dallo stato di progetto risultano dei gradini non presenti allo stato attuale. Tutte le difformità risultano sanabili e richiedono anche aggiornamento catastale.

L'unità in costruzione al Sub. 26 presenta, rispetto allo stato autorizzato, lievi difformità nelle misure interne dei locali e discrepanza nella lunghezza del balcone sul retro. Tali incongruenze risultano sanabili.

L'immobile in costruzione al Sub. 30 riporta, rispetto allo stato autorizzato, lievi difformità nelle misure interne dei locali. Tali incongruenze risultano sanabili.

10. FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti sono stati formati valutando le caratteristiche tali da rendere i lotti omogenei.

Gli immobili in corso di costruzione saranno oggetto di frazionamento catastale al termine del completamento dei lavori.

Agli alloggi ultimati, nella formazione del lotto, è stata assegnata l'autorimessa che negli elaborati di progetto era stata abbinata.

LOTTO 1

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore superficie commerciale (€)
98,05	770	75 498,50

A dedurre:

Spese per estinzione formalità pregiudizievoli 294,00 €

Spese tecniche regolarizzazione delle difformità e aggiornamento catastale 3 500,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 71 704,50 €

LOTTO 2

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore superficie commerciale (€)
314,06	640	201 000,00

A dedurre:

Spese per estinzione formalità pregiudizievoli 294,00 €

Spese tecniche per completamento dei lavori, agibilità
e aggiornamento catastale 8 500,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 192 206,00 €

LOTTO 3

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore superficie commerciale (€)
9,25	770	6 406,40

A dedurre:

Spese per estinzione formalità pregiudizievoli 294,00 €

Spese tecniche per regolarizzazione delle difformità 1 500,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO 3 4 612,40 €

LOTTO 4

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore superficie commerciale (€)
65,10	870	56 724,00

A dedurre:

Spese per estinzione formalità pregiudizievoli 294,00 €

Spese tecniche per agibilità 1 500,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO 4 54 930,00 €

LOTTO 5

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore superficie commerciale (€)
278,21	640	178 054,00

A dedurre:

Spese per estinzione formalità pregiudizievoli 294,00 €

Spese tecniche per completamento dei lavori, agibilità
e aggiornamento catastale 6 000,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO 5 171 760,00 €

VALORE TOTALE DI TUTTI I LOTTI

495 212,90 €

11. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili pignorati non risultano occupati ad eccezione delle unità immobiliari identificate al Sub.28 e al Sub. 29, le quali risultano occupate senza titolo di occupazione opponibile all'esecuzione.

Tutte le unità immobiliari risultano non ultimate e senza agibilità e non sono gravate da spese condominiali in quanto, il condominio, ancora non è stato costituito.

12. PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riportano in calce alla presente relazione le planimetrie degli immobili e la relativa documentazione fotografica.

14. DESCRIZIONE DEI LOTTI

DESCRIZIONE DELLE PARTI COMUNI E DELLE CARATTERISTICHE ANALOGHE IN TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

Il fabbricato ha struttura portante in C.A., solai di piano e di copertura in laterocemento, tamponamenti esterni in laterizio a cassa vuota, tramezzi interni in laterizio, solette dei balconi e sbalzi in C.A. faccia a vista, manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda e discendenti in rame.

I due blocchi sono strutturalmente separati da un giunto sismico, che risulta ben visibile e non ancora protetto da un coprigiunto in tutto il suo sviluppo in altezza. Si sottolinea la presenza di porzioni di intonaco esterno e di isolante distaccate dalla facciata in adiacenza al giunto, visibili da alcuni balconi sul fronte.

Esternamente il fabbricato ha porzioni di facciata intonacate e tinteggiate alternate a parti con rivestimento in laterizio faccia a vista.

I portoni di accesso esterni sono realizzati con infissi metallici di colore verde e pannelli vetrati.

Le parti comuni interne quali vani scala, corridoi e disimpegni hanno pareti intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, le ringhiere di scale e ballatoi sono in metallo.

Si nota in alcuni punti del vano scala, specialmente nella scala A, la presenza di macchie di umidità e di cristallizzazioni saline sull'intonaco e in parte sulla pavimentazione del corridoio del secondo piano.

Le finestre delle parti comuni hanno serramenti in alluminio di colore verde con doppio vetro. Tutti gli appartamenti, anche quelli in corso di costruzione, sono dotati di chiusure esterne realizzate mediante persiane in alluminio di colore verde. Si sottolinea che in alcuni alloggi queste risultano ammalorate, con sistemi di chiusura non funzionanti e in alcuni casi l'infisso esterno risulta parzialmente o completamente divelto dai cardini.

Ogni alloggio è dotato di portoncino d'ingresso del tipo blindato, con finitura esterna ad effetto legno.

In tutti gli appartamenti visionati sono presenti le soglie delle finestre e portefinestre in marmo bianco, passanti da interno a esterno.

Gli impianti di riscaldamento esistenti o previsti negli alloggi in corso di costruzione sono autonomi con generatore alimentato a metano e rete di riscaldamento con radiatori. Gli alloggiamenti delle caldaie sono previsti esternamente sulle pareti di tamponamento.

Tutti gli appartamenti in oggetto sono predisposti per l'installazione di camino o stufa in quanto nella zona giorno è presente la canna fumaria.

Il piano interrato di ciascun blocco, in cui sono ubicate autorimesse e cantine, è raggiungibile internamente mediante vano scala e dall'esterno mediante rampa carrabile. La pavimentazione dalle corsie comuni dei box auto è in lastre di cemento. Il disimpegno delle cantine e vano scala sono divisi dalla zona garage tramite porta tagliafuoco.

Ogni autorimessa è chiusa mediante porta metallica basculante.

Gli spazi esterni sia quelli comuni sia quelli pertinenziali sono delimitati da recinzione in rete metallica plastificata di colore verde. Alcuni tratti risultano essere abbattuti o mancanti.

I camminamenti pedonali esterni sia delle parti comuni sia quelle di proprietà delle unità del piano terra sono realizzati con pavimentazione in blocchetti di cemento.

Lo stabile è dotato di impianto di scarico dei reflui domestici e della rete di raccolta delle acque piovane. È fornito di acqua potabile e di gas metano tramite rete pubblica.

LOTTO 1

Il lotto 1 consiste in un appartamento al piano terra e relativa cantina (identificati con il Sub. 1) e in una autorimessa al piano interrato (Sub. 3) aventi accesso dalla scala B.

L'alloggio si compone di zona giorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola, un bagno e due ripostigli.

Fanno parte dell'unità immobiliare uno spazio scoperto esclusivo sul fronte ed uno sul retro.

L'appartamento è allo stato finito ed è stato precedentemente abitato, le condizioni di conservazione sono mediocri.

È dotato di pavimentazioni in piastrelle ceramiche in tutte le stanze, di rivestimenti nel bagno. Le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio di colore bianco e dotati di doppio vetro.

Le porte interne sono in laminato ad effetto legno.

Si sottolinea che non sono presenti i terminali dell'impianto di riscaldamento (i radiatori) né la caldaia. Il bagno è privo dei sanitari ad eccezione della vasca che è installata.

Si rileva la presenza di macchie di muffa nelle zone in cui precedentemente furono posizionate armadiature e nel ripostiglio.

Al piano interrato si trova la cantina di pertinenza.

L'autorimessa è di forma rettangolare dotata di finestra che si apre su una bocca di lupo.

LOTTO 2

Il lotto 2 è un'unità immobiliare in corso di costruzione (identificata con il Sub. 26) afferente alla scala B ed è composta da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo, un appartamento al piano secondo, tre cantine e cinque autorimesse al piano interrato.

Gli appartamenti risultano essere allo stato grezzo avanzato: sono presenti i massetti di sottofondo, le tramezzature interne e l'intonacatura alle pareti. Sono state predisposte le reti idrico-sanitarie, la rete elettrica, e la rete dell'impianto di riscaldamento. Non sono stati installati né i radiatori né la caldaia.

Non sono presenti gli infissi alle finestre.

Sono presenti, come in tutti gli alloggi, le persiane esterne. Si precisa che alcune sono in cattivo stato di manutenzione riportando danni ai sistemi di apertura. Nell'alloggio al piano secondo una persiana risulta scardinata dalla sua sede e si rilevano esternamente distacchi di intonaco sulla spalletta.

Sono presenti ammaloramenti e distacchi della pavimentazione e dei battiscopa presenti sui balconi.

In prossimità del giunto strutturale fra i due blocchi dello stabile, visionabile dai terrazzini dei bagni prospicienti sul fronte, sono presenti distacchi di notevole quantità di intonaco e parti di isolante termico. Si rileva la necessità, inoltre, di installare un coprigiunto per ragioni di sicurezza e di salubrità, a copertura dello spazio vuoto sulla parete di fondo del piccolo terrazzo.

Si segnala che la recinzione perimetrale dello scoperto esclusivo dell'appartamento del piano terra è in parte mancante.

Analogamente garage e cantine hanno pareti intonacate e sono prive di pavimentazione.

LOTTO 3

Il lotto 3 identifica una sola unità immobiliare (Sub. 4) destinata ad autorimessa. Fa parte del blocco afferente alla scala B.

L'unità immobiliare ha caratteristiche analoghe alle altre autorimesse dell'immobile.

LOTTO 4

Il lotto 4 si compone di un appartamento al piano terra con relativa cantina (identificati con il Sub. 28) e un'autorimessa (identificata con il Sub. 29). Tali immobili fanno parte del blocco scala A.

Le unità immobiliari in oggetto sono allo stato finito.

L'alloggio ha accesso dall'ingresso comune al piano terra, si compone di zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Sul retro dell'edificio l'appartamento è dotato di scoperto esclusivo.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche, così come il rivestimento del bagno e zona cottura. Le porte interne sono in laminato effetto legno, mentre gli infissi delle finestre sono in alluminio color bianco con doppio vetro.

Il bagno è dotato di sanitari e rubinetterie.

Gli impianti elettrico, termico e idrosanitario sono presenti e funzionanti.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

Cantina e autorimessa hanno caratteristiche analoghe agli altri.

LOTTO 5

Il lotto 5 è una unità immobiliare in corso di costruzione, è identificata interamente con il Sub. 30 e fa parte del blocco scala A. Tale immobile si compone di un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo, tre cantine e tre autorimesse al piano interrato.

Tutti gli alloggi sono allo stato grezzo avanzato, con presenza di massetti di sottofondo, tramezzi interni e intonacatura delle pareti.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono predisposti.

Non sono presenti gli infissi delle finestre, le pavimentazioni e i rivestimenti, sanitari, radiatori né generatore termico.

I tre appartamenti sono planimetricamente simili e si compongono di zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Cantine e autorimesse al piano interrato hanno caratteristiche analoghe alle altre pertinenze degli altri appartamenti.

15. PERIZIA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Si provvederà ad inviare l'elaborato peritale epurato dei dati personali.

16. CHECKLIST

Si allegnerà alla presente checklist dei controlli effettuati e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali pignorati in formato .rtf.

Data 18/01/2024

Il tecnico incaricato
Ing. Silvia Donati

Allegati:

- 1 – Verbali di sopralluogo
- 2 – CDU

3 – Documentazione catastale

4 – Permesso di Costruire

5 – Checklist

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

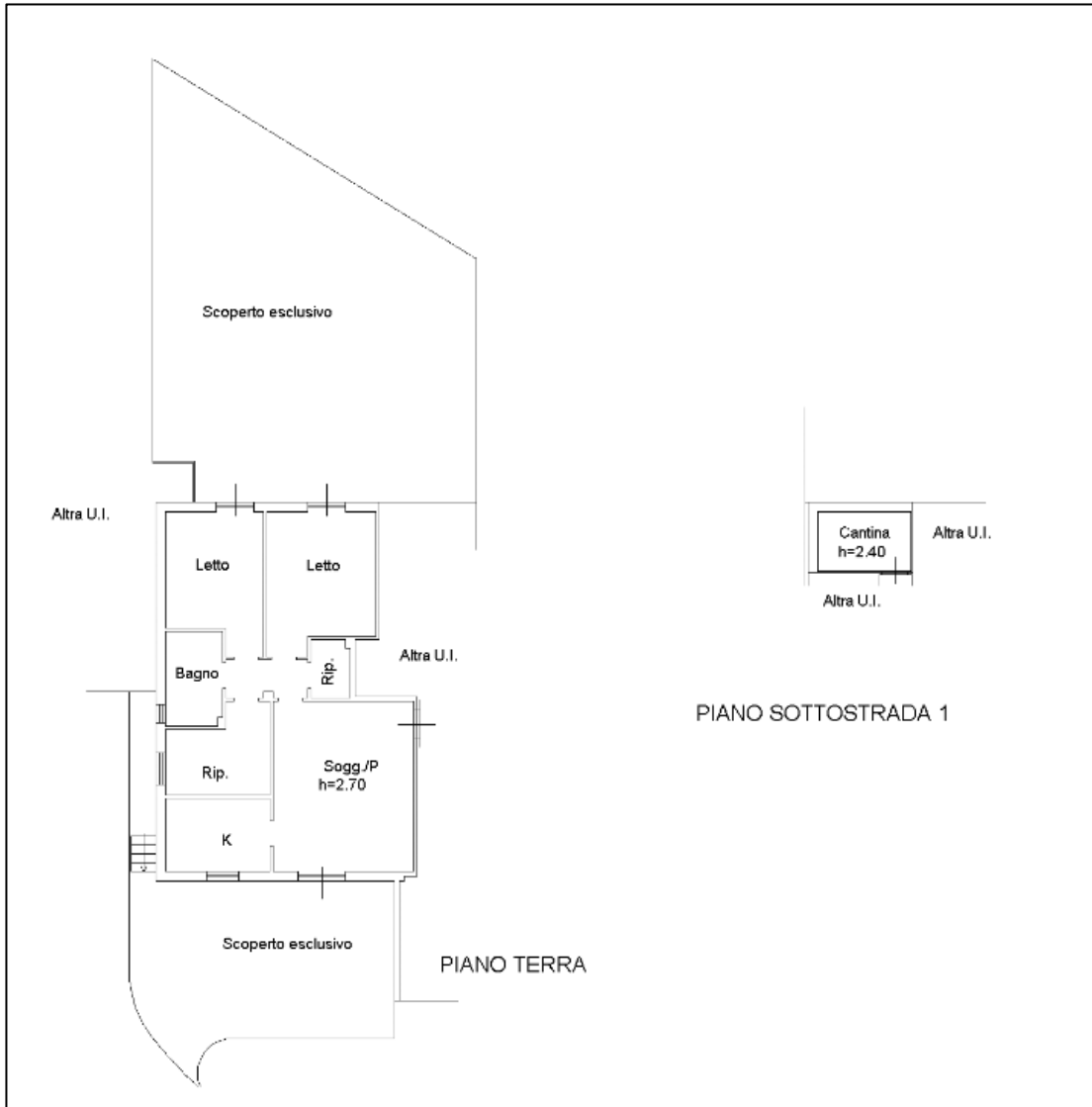


Figura 1: PLANIMETRIA SUB. 1

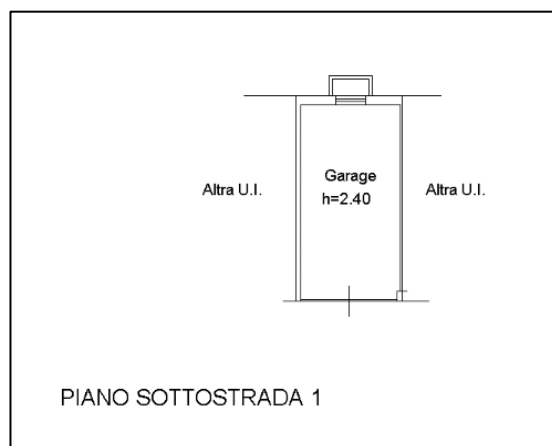


Figura 2: PLANIMETRIA SUB.3

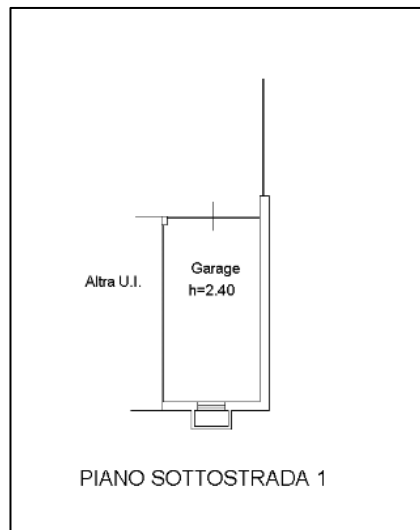


Figura 3: PLANIMETRIA SUB. 4

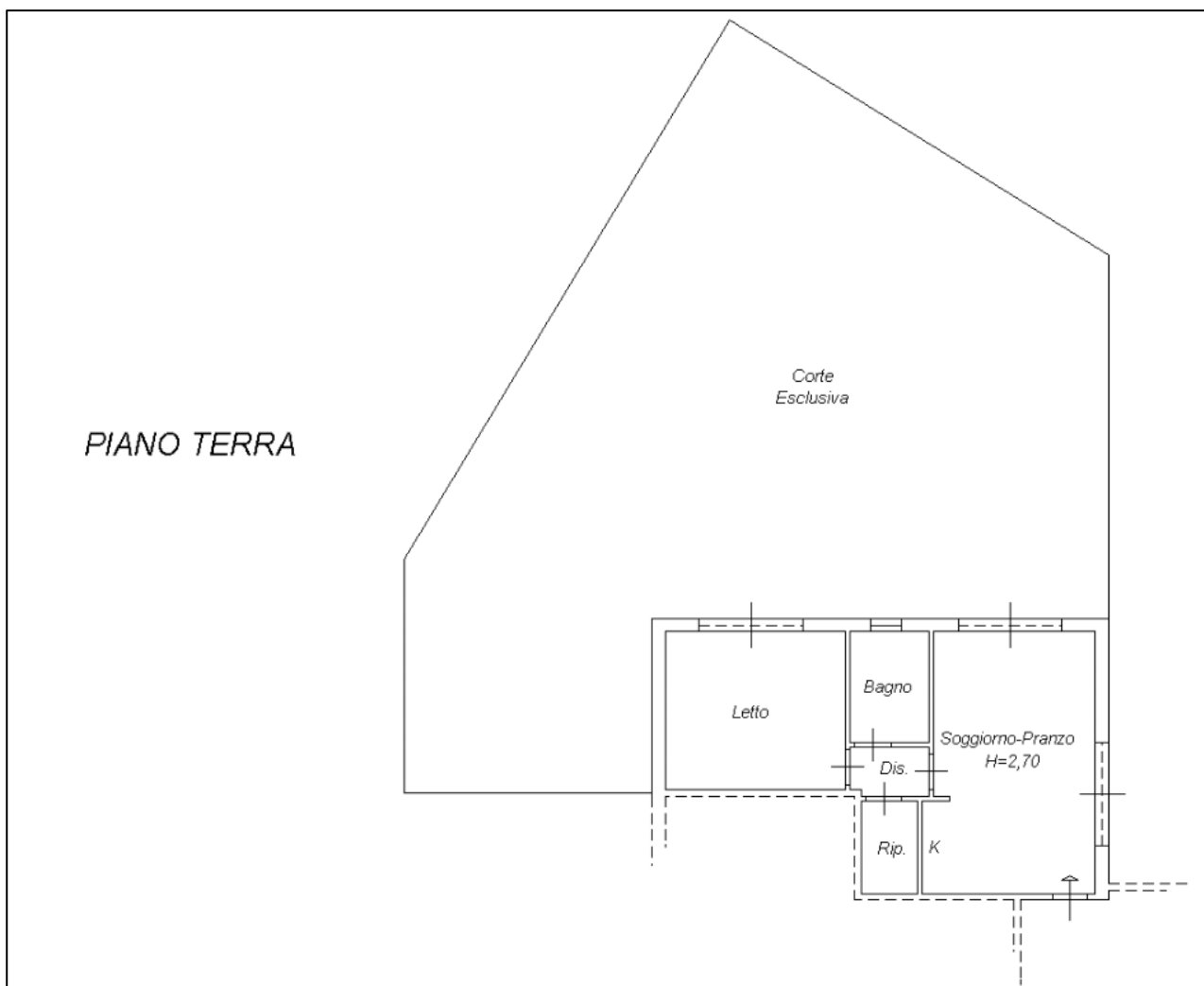


Figura 4: PLANIMETRIA SUB. 28

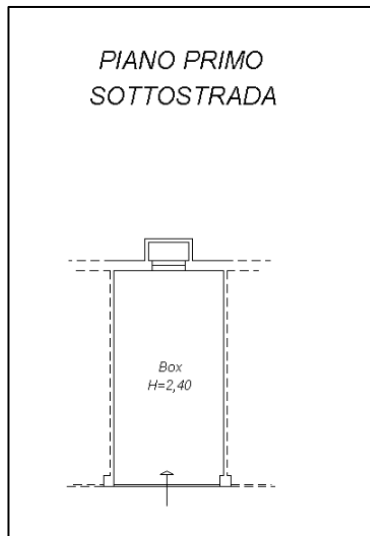


Figura 5: PLANIMETRIA SUB. 29

Si precisa che gli immobili in corso di costruzione non dispongono di planimetrie catastalo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: ESTERNO



Foto 2: ESTERNO



Foto 3: INTERNO SUB. 1

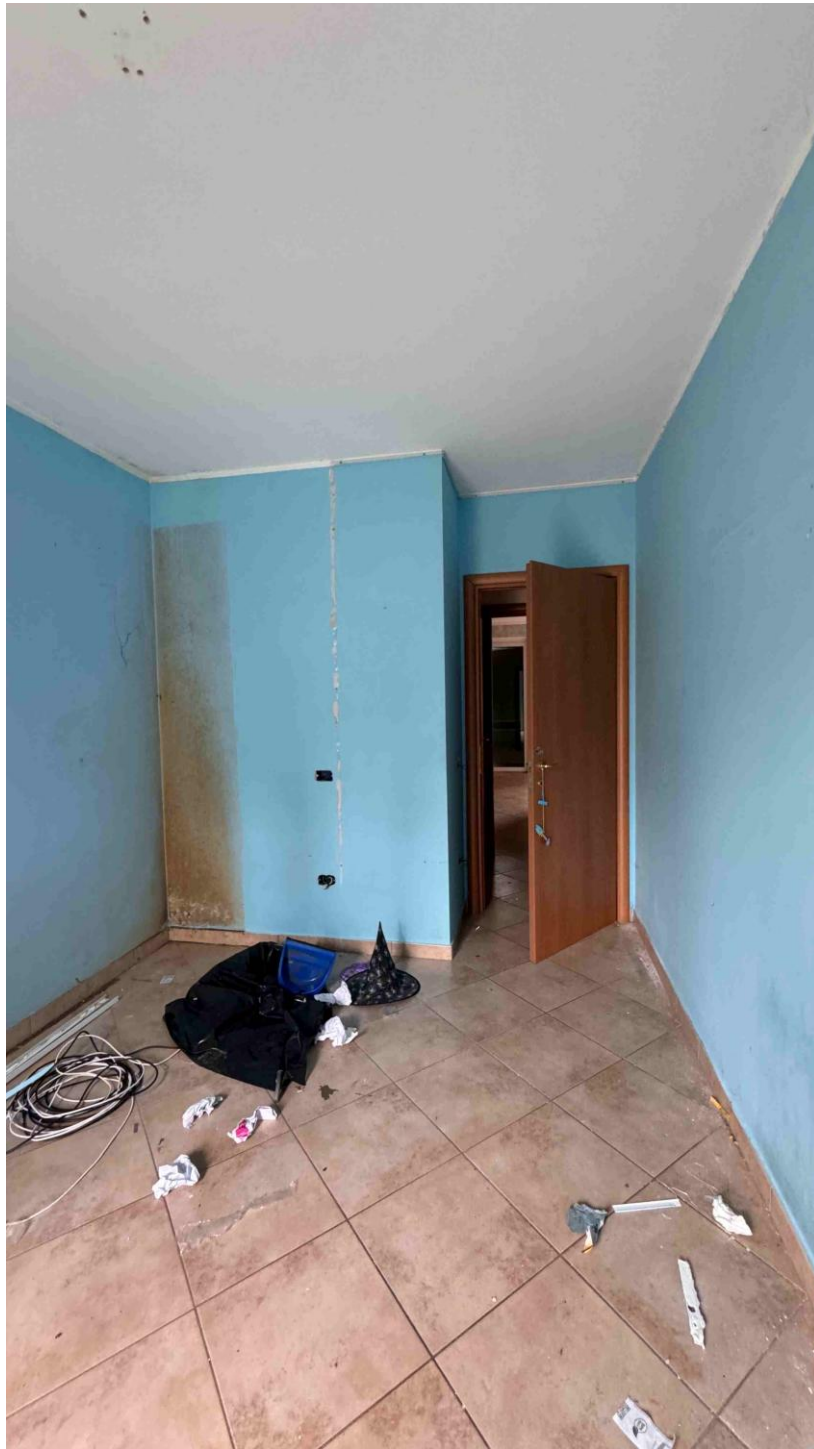


Foto 4: INTERNO SUB. 1

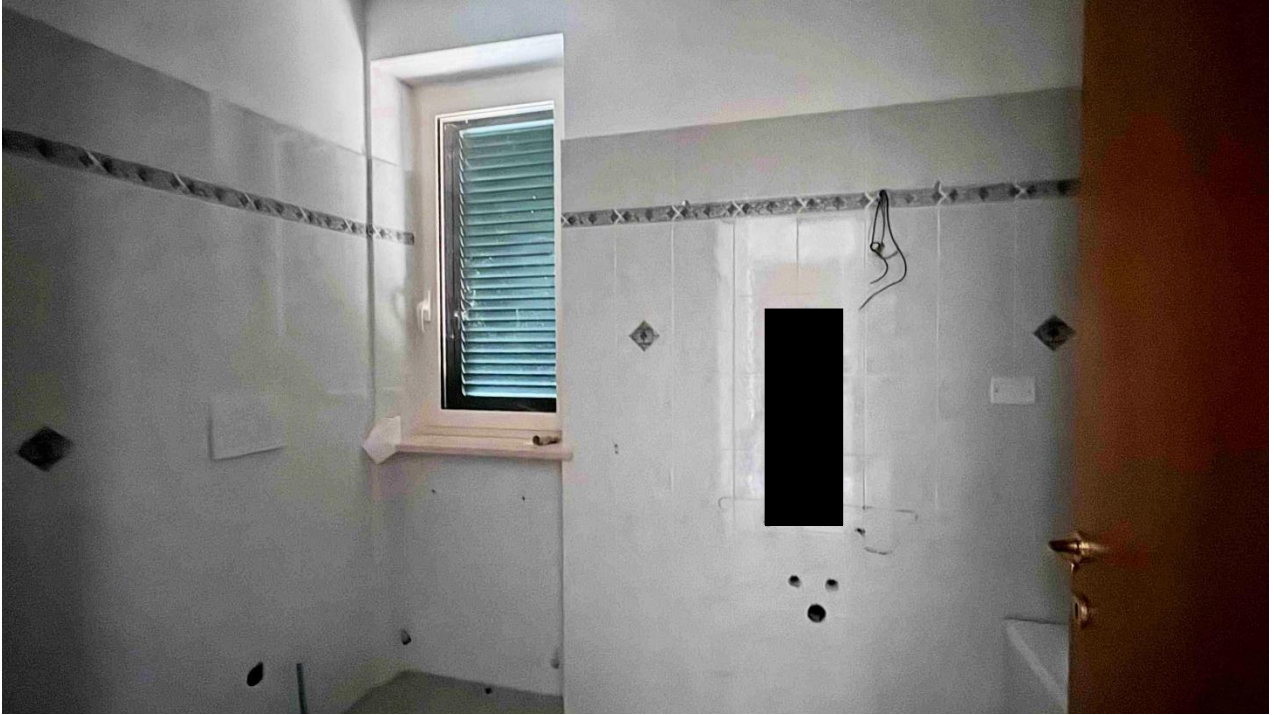


Foto 5: INTERNO SUB. 1

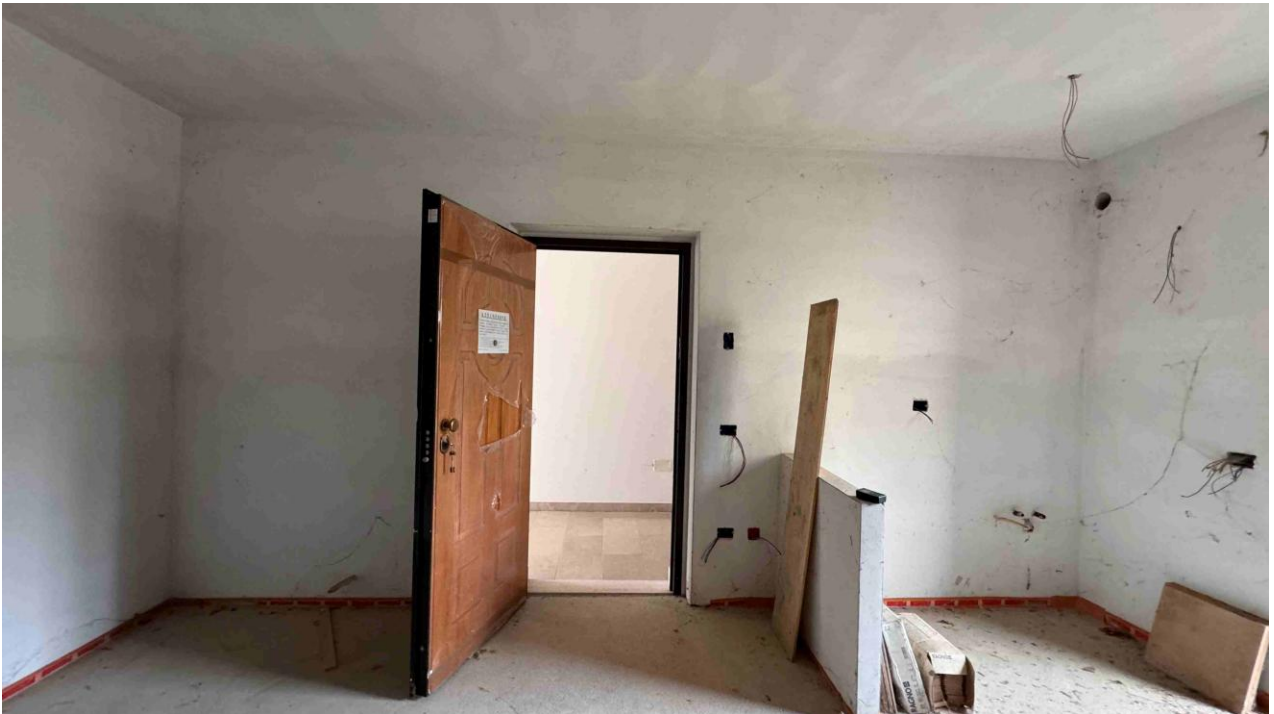


Foto 6: ZONA GIORNO SUB. 26 PIANO TERRA



Foto 7: CAMERA SUB. 26 PIANO TERRA



Foto 8: ESTERNO SUB. 26 PIANO TERRA



Foto 9: INTERNO SUB. 26 PIANO 1

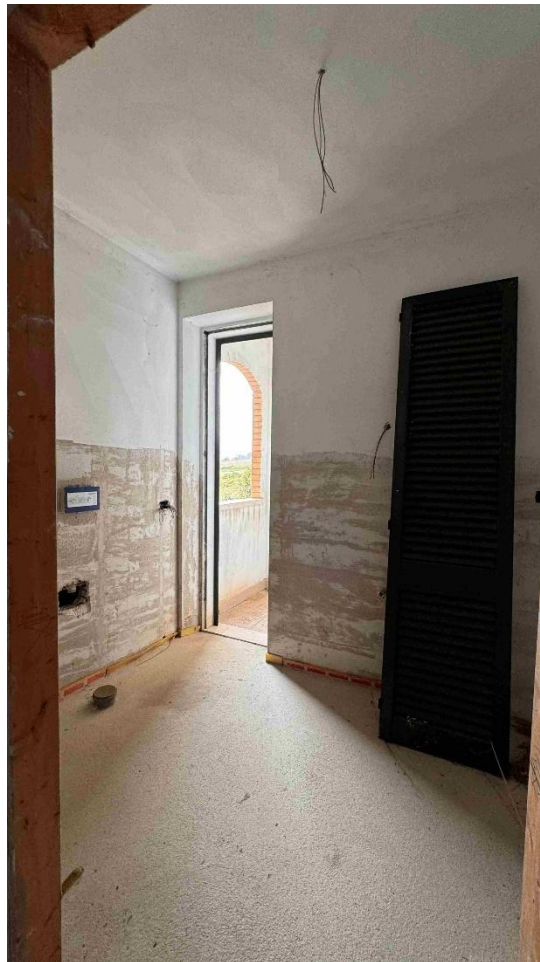


Foto 10: BAGNO SUB. 26 PIANO 1



Foto 11: BALCONE SUB. 26 PIANO 1



Foto 12: AMMALORAMENTI - BALCONE SUB. 26 PIANO 2

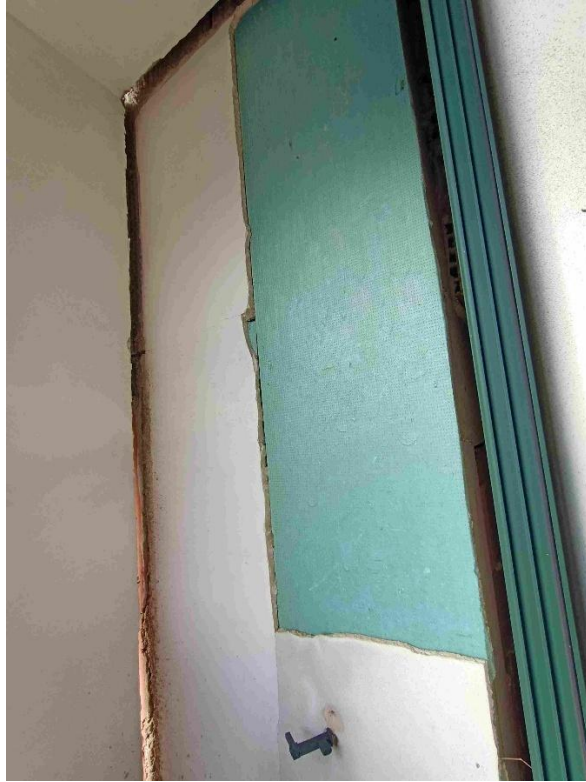


Foto 13: AMMALORAMENTI - SUB. 26 PIANO 2



Foto 14: INTERNO SUB. 26 PIANO 2

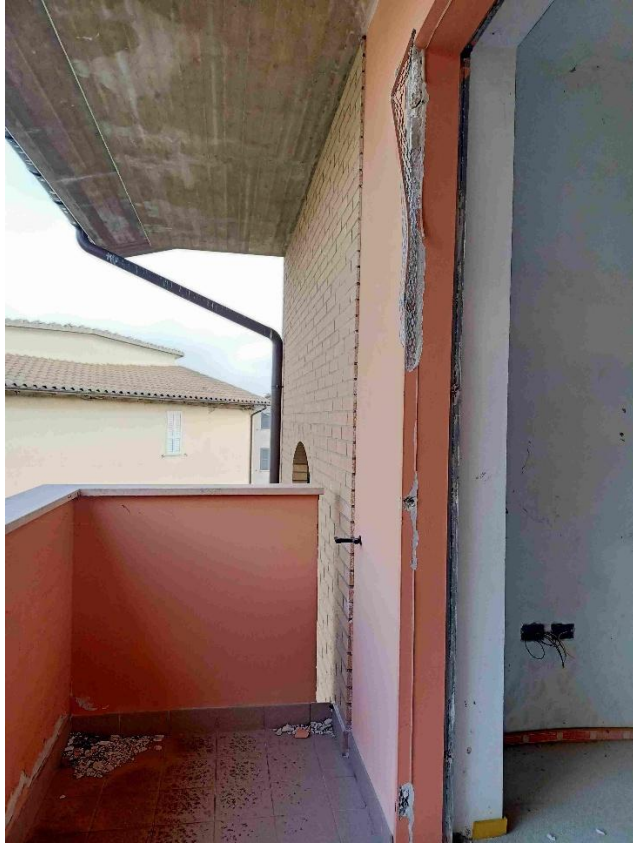


Foto 15: BALCONE RETRO SUB. 26 PIANO 2

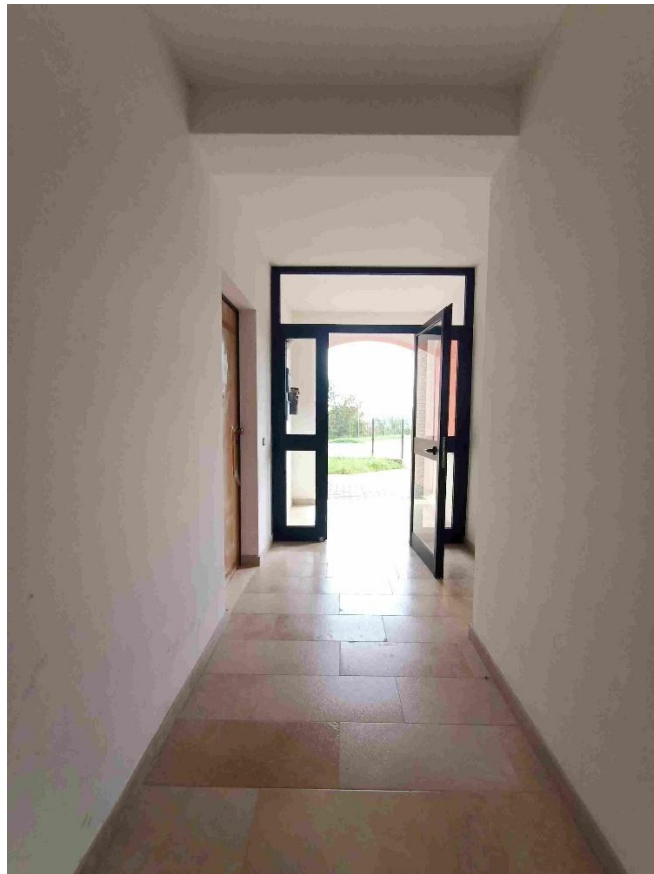


Foto 16: INGRESSO SCALA B

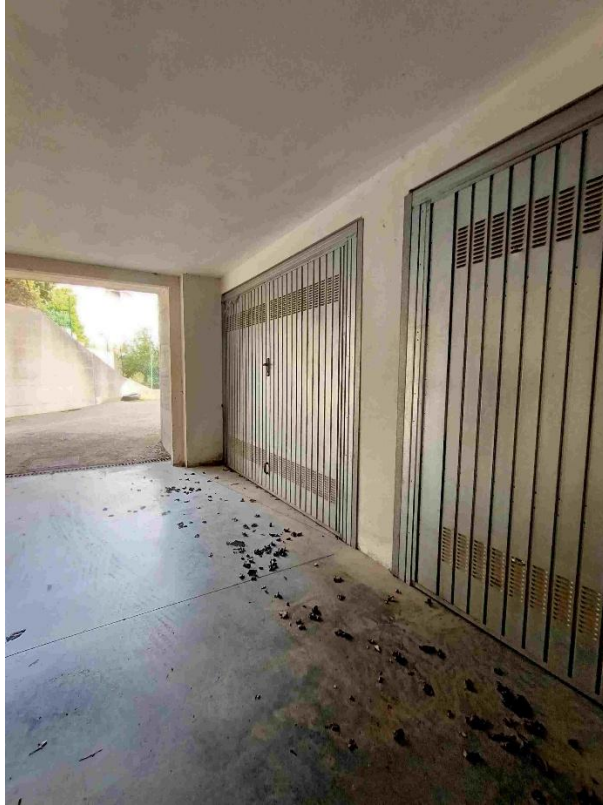


Foto 17: PIANO INTERRATO SCALA B



Foto 18: RAMPA DI ACCESSO CARRABILE AI GARAGE



Foto 19: AUTORIMESSA - SCALA A

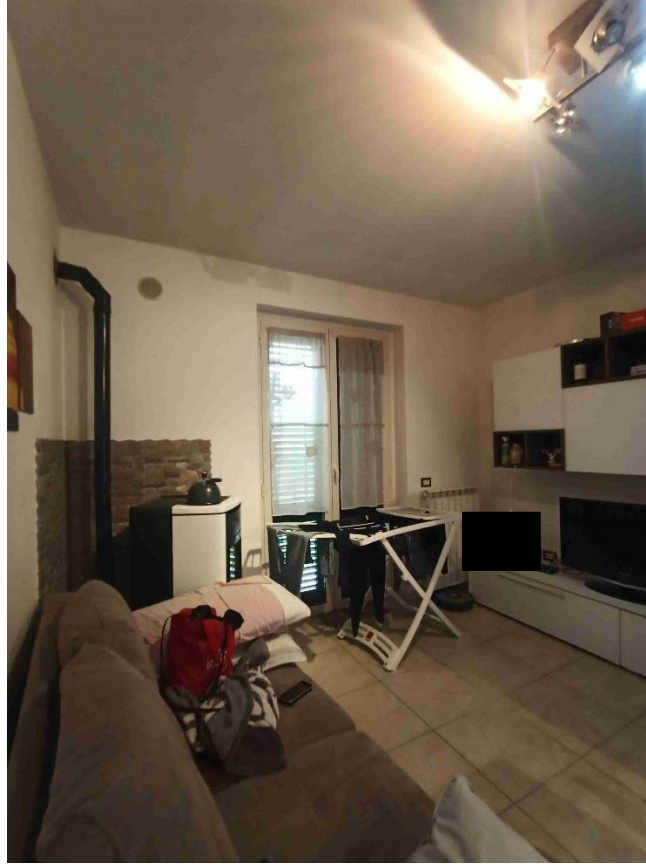


Foto 20: INTERNO SUB. 29



Foto 21: INTERNO SUB. 28



Foto 22: INTERNO SUB. 30



Foto 23: INTERNO SUB. 30



Foto 24: INTERNO SUB. 30

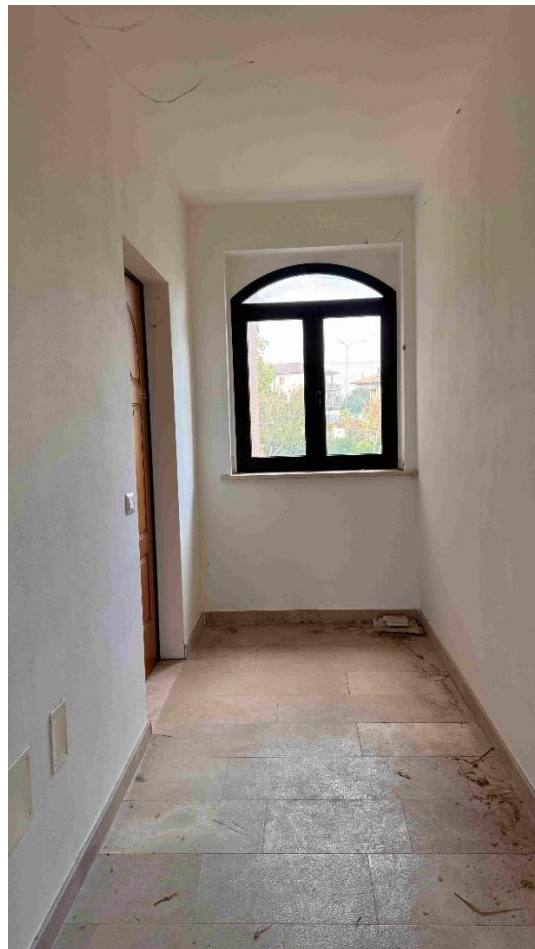


Foto 25: DISIMPEGNO - SCALA A