



TRIBUNALE DI PESARO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 116/2024

contro

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

dell'immobile residenziale ubicato in via Solferino civ,34/1
piano terra e seminterrato, Pesaro
censito al CF al foglio 27 particella 1401 sub.3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Pini Lorenzo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Zandri



INTRODUZIONE

La sottoscritta Dott. Arch. Stefania Zandri iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 709 con studio in Pesaro in via Buccari 52, il giorno 16 Ottobre 2024 è stata nominata C.T.U. dal Tribunale di Pesaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini Lorenzo.

Accettato l'incarico con verbale del 20 Ottobre 2024 si è adoperata in forma preliminare alla verifica della presenza o meno all'interno del fascicolo dei seguenti atti:

- a) Verifica se il creditore abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo consultato; se le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto acquisto originario o derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni prima la trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;
oppure
- b) se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; che la certificazione si riferisca a ciascun immobile pignorato; se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto originario o derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- c) Verificare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; verificare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- d) Verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato civile dell'esecutato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio l'acquisizione di certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui celebrato con indicazioni delle annotazioni a margine; laddove alla data dell'acquisto, del bene pignorato, l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario si comunicherà tale circostanza al custode, al creditore procedente e al G.E.

Ho provveduto alla raccolta di dati e informazioni per poi analizzarli e rispondere ai seguenti quesiti:

1. esatta identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali, esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, ove opportuno, la suddivisione in uno o più lotti per la vendita, identificando nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario alla realizzazione di frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'UTE;
2. sommaria descrizione del bene su descrizione oggettiva in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972; e se lo stesso è assoggettabile a regime IVA essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione/ripristino;
- 2) bis se l'immobile è stato realizzato su piano edilizia pubblica convenzionata e agevolata, in tal caso con segnalazione al Custode;
3. verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato se precedente il 2 settembre 1967; ove non reperibile tale data ci si proceda con dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 L.47/1985;
4. per immobile costruito successivamente alla data di cui al p.to 3 accertare la legittimità urbanistica, provvedimenti autorizzativi ed eventuali abusi;
5. certificati di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 28 della L.47/1985 su eventuali terreni;
6. verificare la corretta corrispondenza dell'identificazione catastale con i dati riportati nell'atto di pignoramento, eventuali variazioni catastali con denuncia al N.C.E.U. ove non si riscontra corrispondenza dei dati raccolti con legittimità urbanistica;
7. verifica se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era/è comproprietaria indivisa; precisare se la quota di titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); verificare se l'immobile risulti

- comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, qualora lo fosse, bozza di progetto di divisione;
8. ricostruzione ventennale sulla provenienza del bene pignorato mediante le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie;
 9. determinazione ai sensi dell'art.568 c.p.c del valore commerciale del bene pignorato; specificando superficie commerciale, valore al metro quadrato, valore complessivo, esponendo eventuali correzioni di stima, eventuali adeguamenti oneri urbanistici per regolarizzazioni, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute;
 10. qualora sussista possibilità di suddivisione in singoli lotti omogenei indicandone il singolo valore, superfici e confini e, se necessario, relativo frazionamento catastale;
 11. verifica lo stato di possesso del bene, se occupato da terzi, a quale titolo, esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati e la loro scadenza, la corretta rispondenza del valore del canone al valore di mercato, formalità ed eventuali vincoli condominiali, spese annue di gestione/manutenzione, spese straordinarie deliberate insolute;
 12. accertamento se bene è assoggettato a procedura espropriativa per pubblica utilità
 13. planimetrie degli immobili e documentazione fotografica che raffiguri idoneamente il bene oggetto di procedura;
 14. scheda sintetica bene pignorato con indicato stato occupazione dell'esecutato o terzi, prezzo di stima e contesto urbano dove inserito
 15. versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali 07.02.2008 con generalità del debitore e di ogni altro soggetto terzo, omesse.
 16. check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

MODALITA'

La sottoscritta è stata contattata dall'Istituto Vendite Giudiziarie, custodie di Fermo tramite email in data 21 ottobre per partecipare al sopralluogo fissato in data 30.10.2024 alle ore 10,00; prendere visione del bene oggetto di procedura esecutiva, eseguire opportune rilevazioni metriche e fotografiche. Il sopralluogo è stato eseguito regolarmente alla presenza del Custode incaricato dal Giudice Avv. Eugenio Budinis delegato I.V.G.,

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10,20 e si sono regolarmente concluse alle ore 11,30, così come trascritto su apposito verbale a firma dei presenti.

L'immobile ispezionato e rilevato un appartamento dislocato al piano terra con scoperto perimetrale, con abbinato un piano seminterrato di natura accessorio destinato a garage e cantina. L'immobile è porzione di un fabbricato quadrifamiliare in via Solferino 34/1 nel Comune di Pesaro. Ho effettuato le misurazioni mediante strumentazione laser e fettucce metriche ed un rilievo fotografico al fine di compilare un'esaustiva relazione fotografica. Ho rapportato i dati acquisiti sullo stato dei luoghi con il contesto urbanistico e territoriale sul quale insiste. Ho effettuato le necessarie analisi dirette sul mercato locale, con lo scopo di acquisire tutti quegli elementi comparativi necessari alla valutazione economica richiestomi. Parte del materiale d'analisi e di studio acquisito è stato allegato in calce alla presente relazione; tutta la restante documentazione resta a disposizione degli Uffici Giudiziari ed esibito ogni qualvolta richiesto.

VERIFICHE a) b)

Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria.

Il *Certificato della Conservatoria*, riporta

- la corretta ubicazione toponomastica, foglio 27 del Comune di Pesaro, Particella 1401, Subalterno 3;
- i passaggi di proprietà dei soggetti proprietari dell'immobile, oggetto di procedura, dall'anno 1997, esteso dunque per un ventennio a ritroso rispetto la data di trascrizione;

in particolare nel certificato si trovano le seguenti formalità:

- compravendita a firma Notaio Marchionni Enrico con trascrizione del 10/12/1997 con Reg.Part.7111 Reg.Gen.10950, l'immobile è stato acquistato
- compravendita a firma Notaio Ragazzini Luigi con trascrizione del 05/10/2007 con Reg. Part.8589 Reg.Gen.16656, immobile è stato acquistato

- ipoteca volontaria a firma Notaio Ragazzini Luigi con trascrizione del 05/10/2007 con Reg.Part.3908 Reg.Gen.16657
- compravendita a firma Notaio Cimmino Nelson Alberto con trascrizione del 14/05/2019 con Reg.Part.3688 Reg.Gen.5682,
- atto esecutivo, Tribunale di Pesaro

A conferma di tutto ciò mi sono recata c/o gli sportelli della Conservatoria Provinciale, ho eseguito personalmente l'ispezione Ipotecaria ed ho cercato riscontro delle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario; tutte le trascrizioni registrate in Conservatoria sono regolarmente riportate nel certificato.

[allegato 1-Ispezioni ipotecarie]

VERIFICA c)

Verifica del certificato di Stato civile dell'esecutato, mediante Certificato

All'interno del fascicolo è presente il *Certificato Storico per immobili* con data 30/07/2024; con lo scopo di verificare la presenza di tutti i passaggi trascritti, mi sono recata c/o l'Ufficio del Territorio Provinciale e ritirato in data 24/10/2024 il *Certificato Storico Catastale* sull'immobile oggetto di procedura.

VERIFICA d)

Verifica dell'estratto di Matrimonio c/o Comune del luogo di celebrazione.

All'interno del fascicolo non è stato rinvenuto il certificato dello stato civile ; ho provveduto a richiedere tale certificato c/o gli sportelli dello Stato Civile del Comune di Pesaro.

[allegato 2 -Certificato stato civile]

RISPOSTA AL QUESITO 1

esatta identificazione del bene

L'immobile è individuato c/o l'Agenzia del Territorio Comune di Pesaro in via Solferino 34/1 con i seguenti estremi:

destinazione:	Catasto	Foglio	Particella n.	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
ABITAZIONE piano terra piano seminterrato	Fabbricati	27	1401	3	A/3	2	6,5 vani	mq.98 +aree esclusive scoperte mq.98	euro 436,41
B.C.N.C.		27	1401	1	Bene Comune NON censibile scoperti pedonali e parcheggi comuni				

Partita 1030867 Busta mod.58: 2284_Planimetria del 10/10/1996 prof.n. D00630

L'immobile identificato risulta nella mappa catastale confinante con

- fianco su strada su via Solferino
- a sinistra (per chi guarda da via Solferino) con foglio 27 particella 403 lato in cui si trova ingresso all'u.i.
- a destra (per chi guarda da via Solferino) con foglio 27 particella 1689
- sul retro con foglio 27 particelle 117 e 634

[allegato 3 – estratto di mappa, visura, elab.planimetrico,elen.sub e planimetria catastale]

RISPOSTA AL QUESITO 2, 2bis

2)sommara descrizione del bene e se lo stesso è assoggettabile a regime Iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione/ripristino;

2bis) se l'immobile è stato realizzato su piano edilizia pubblica convenzionata

L'immobile oggetto della presente perizia si trova nel quartiere denominato Villa San Martino della città di Pesaro, al piano terra di una palazzina costituita da n. 4 unità immobiliari dislocate due al piano terra e due al piano primo, oltre ad un livello seminterrato destinato a garage e cantine ed un sottotetto destinato a soffitte. Esternamente gli spazi perimetrali al fabbricato sono per la maggior parte privati ad esclusione di alcune aree condominiali destinate a percorsi pedonali condominiali, parcheggio privato ad uso pubblico e rampa carrabile di accesso ai garage.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI/ESTERNE

Le caratteristiche esterne si riferiscono a tutti gli elementi distintivi dell'ambiente che fanno da contorno all'immobile, i requisiti oggetto di valutazione sono a titolo esemplificativo:

- ✓ La salubrità dell'aria;
- ✓ Il livello di traffico;
- ✓ Il livello di rumorosità;
- ✓ La presenza o meno di infrastrutture, quali vie di comunicazione, collegamenti e servizi disponibili sul territorio limitrofo all'immobile.

Il fabbricato è accessibile dalla via Solferino, una strada di collegamento ad alta percorrenza ed è parte di un tessuto residenziale situato nel primo anello della città a ridosso del centro storico; affianco (lo divide la via Cimarosa) si trova il parco *Miralfiore* principale parco pubblico della città; il fabbricato è comodamente servito da negozi, centri commerciali (di fronte proprio il centro commerciale "Miralfiore") e strutture ospedaliere/sanitarie .



L'immobile è regolarmente allacciato alla pubblica fognatura comunale e servito dalla pubblica condotta idrica, elettrica e gas metano.

Realizzato fra 1994 e 1996 l'edificio ha una struttura in telaio in cemento armato con tamponature in laterizio, i solai di piano così come quello di copertura sono impalcati piani in laterocemento. Il rivestimento esterno è nella maggior parte delle facciate con intonaco tinteggiato con minime porzioni in rivestimento ceramico; nella facciata su via Solferino l'elemento circolare della scala aggettante, di proprietà della ditta esecutata, è realizzato in vetro mattone.

Su strada, il fabbricato, ha una recinzione realizzata con ringhiera metallica zincata su muretto in calcestruzzo.

Esternamente il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE INTERNE IMMOBILE

Le caratteristiche interne si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile, che una volta valutate, vanno a costituire dei fattori detti "punti di merito", vanno a definire con maggiore dettaglio l'immobile oggetto dell'attività peritale.

L'ingresso all'appartamento (*foglio 27 part. 1401 sub. 3*) avviene tramite portone blindato su corte esclusiva accessibile da cancelletto pedonale su area scoperta comune (*foglio 27 part. 1401 sub. 1 B.C.N.C.*).

La corte esclusiva si sviluppata su due lati dell'unità immobiliare, è in parte pavimentata con piastrelle di ghiaia lavata ed in parte a verde con aiuole.

L'appartamento è costituito da un unico vano per la zona giorno, dove si trova l'angolo cottura-pranzo-soggiorno, da un disimpegno di accesso alla zona notte che ospita una camera matrimoniale con ripostiglio, una camera da letto singola e un bagno dotato di sanitari del tipo a terra e vasca. Nella zona giorno una scala a chiocciola, realizzata in acciaio con pedate in legno, mette in diretta comunicazione l'appartamento con i vani accessori al piano seminterrato quali cantina, wc e garage.

Le pavimentazioni sono in ceramica mono-cottura nella zona giorno e in listoncini di legno nella zona notte, quest'ultimi piuttosto usurati e rovinati; nel bagno pavimento e rivestimenti sono in ceramica. Le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio. Tutti i locali dell'appartamento hanno un'altezza interna di cm 270, sono intonacati, tinteggiati e sono tutti dotati d'impianto di climatizzazione invernale mediante elementi radianti del tipo a termosifoni in acciaio posizionati in prossimità di finestre.

Il piano seminterrato, (stessa planimetria catastale *foglio 27 part. 1401 sub. 3*) oltre ad essere accessibile internamente dall'appartamento, come sopra descritto, è accessibile dalla rampa carrabile condominiale (*foglio 27 part. 1401 sub. 1 B.C.N.C.*), tramite basculante carrabile e porta pedonale entrambe in alluminio non verniciato.

Al piano seminterrato si trovano

- il vano "garage", intonacato, tinteggiato e pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura;
- il vano "cantina" che ospita attualmente una cucina con area pranzo, un camino a legna ed un soggiorno, adeguatamente intonacato, tinteggiato e pavimentato;
- un piccolo bagno, accessibile dal vano "cantina" attraverso un disimpegno, provvisto di sanitari lavabo e doccia, adeguatamente pavimentato, intonacato e tinteggiato.

I vani del piano seminterrato hanno un'altezza interna di cm 250, sono dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione invernale/estiva oltre a impianto meccanico con termosifoni del tipo in acciaio; le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio .

Gli infissi dei due rispettivi piani, terra e semi-interrato, sono in legno con vetrocamera mentre i sistemi di oscuramento sono del tipo a serranda avvolgibili in pvc (presenti solo al piano terra); ogni finestra è dotata esternamente di inferriata alcune del tipo fisse altre del tipo apribili con serratura.

L'impianto meccanico è alimentato, tramite caldaia, da gas metano fornito da linea pubblica; la caldaia si trova in un box esterno alla sinistra del portone d'ingresso.

La proprietà, presente alle rilevazioni metriche e fotografiche, riferisce che l'immobile non ha spese condominiali e viene messo a verbale dalla scrivente.

Dall'analisi visiva potuta riscontrare nel corso del sopralluogo l'appartamento risulta in un discreto stato di conservazione ma meritevoli alcune considerazioni:

- all'interno dell'appartamento al piano terra così come nei vani accessori al piano seminterrato si denota, al loro ingresso, un odore diffuso di muffa, a riprova gli affioramenti superficiali ben visibili nelle pareti di tamponamento, in particolare quelle sul lato Nord;
- nel vano garage si denota nella muratura di tamponamento, affianco alla porta pedonale, una consistente macchia imputabile alla fuoriuscita di materiale liquido proveniente da discendenti di scarico riconducibili presumibilmente ai piani soprastanti di altra proprietà.

L'immobile oggetto di perizia secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972 non è assoggettata a regime IVA in quanto trascorsi 5 anni dalla data di ultimazione lavori avvenuta il 03.03.1997.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

RISPOSTA AL QUESITO N.3 e 4

- 3) verifica anno di costruzione del bene immobile pignorato se precedente il 2 settembre 1967
4) legittimità urbanistica, provvedimenti autorizzativi ed eventuali abusi

Al fine di verificare la legittimità urbanistica dello stato attuale dell'immobile, mi sono recata c/o l'archivio storico del Comune di Pesaro e mediante l'accesso agli atti ho preso visione dei fascicoli contenente i provvedimenti autorizzativi. Gli immobili ricadono all'interno del PRG del Comune di Pesaro identificata come area B3.0 R3 e dalle ricerche è emerso quanto segue:

- ✓ L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. 486 del 14/12/1994 per conto della ditta
- ✓ Attestazione Deposito costruzione in zona sismica Denuncia n. 0384/95 Cod.NIH del 16/03/1995
- ✓ Concessione Edilizia per 1° Variante n. 423 del 11/12/1996 (per modifiche distributive interne)
- ✓ Relazione a strutture ultimate del 17/12/1996
- ✓ Certificato di Collaudo Statico del 04/02/1997
- ✓ DIA n.34 del 24/02/1997 (modifica recinzione/cancello su strada)
- ✓ Fine lavori 03/03/1997

All'interno del fascicolo non si trova evidenza alcuna del *Certificato di Abitabilità/Agibilità*, ragionevolmente si considera il fabbricato privo di *Certificato di Abitabilità/Agibilità*.

RISPOSTA AL QUESITO 5

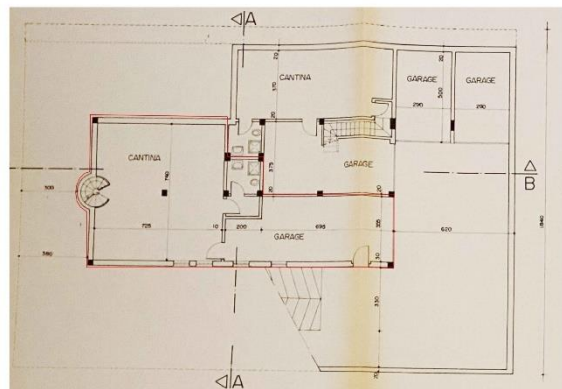
certificati di destinazione urbanistica su eventuali terreni

Non necessari.

RISPOSTA AL QUESITO 6

identificazione catastale e corretta corrispondenza nell'atto di pignoramento, se così non fosse variazioni che necessitano per l'aggiornamento, legittimità urbanistica

Da sopralluogo effettuato, dalle rilevazioni metriche eseguite esternamente ed internamente e dalla comparazione eseguita con documentazione rinvenuta e consultata c/o gli archivi *Storici Comunali*, non sono emerse irregolarità; si intende altresì sottolineare che i locali al piano seminterrato sono locali con destinazione accessoria a servizio dell'abitazione, non sono destinati ad abitazione.



[estratto tavola architettonica allegata al Con.Edil. di Variante n. 423 del 11/12/1996]

RISPOSTA AL QUESITO 7

verifica in data pignoramento dell'esistenza di comproprietà indivise del bene pignorato, eventuale possibilità di comoda divisione materiale del bene secondo le quote dei singoli soggetti.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere di proprietà di

e di

L'immobile per la conformazione planimetrica, per le sue superfici e per il rispetto delle normative in vigore, non possiede le caratteristiche per essere frazionato in due unità autonome equipollenti.

RISPOSTA AL QUESITO 8

ricostruzione analitica ventennale sulla provenienza del bene pignorato

Si è provveduto alla ricostruzione storica catastale ventennale mediante visure dei seguenti immobili censiti c/o ufficio del Territorio provinciale:

Foglio 27 Particella 1401 Sub.3 (include B.C.N.C. foglio 27 part. 1401 sub.1)

- ❖ dal 10/10/1996 al 10/11/1997
intera proprietà 1000/1000 ditta

- ❖ dal 10/11/1997 al 27/09/2007
proprietà ½ (500/1000) e
proprietà ½ (500/1000)

- ❖ dal 27/09/2007 al 30/04/2019
proprietà ½ (500/1000) e
proprietà ½ (500/1000)

- ❖ dal 30/04/2019
proprietà ½ (500/1000) e
proprietà ½ (500/1000)

- 9) determinazione ai sensi dell' art.569 c.p.c del valore del bene pignorato
10) possibilità di suddivisione in singoli lotti omogenei indicare valore dei singoli lotti e necessità di nuova denuncia catastale.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA:

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi da adottare possono essere differenti, nel caso specifico si è ritenuto di applicare: **Metodo del valore di mercato diretto o sintetico.**

Il Metodo del valore di mercato o diretto consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. La scelta degli immobili da comparare si è basata sull'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una posizione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni.

Metodo del valore di mercato o diretto

Sono stati reperiti immobili simili e recentemente oggetto di trasferimento di diritti (vendite all'asta e/o compravendite) con caratteristiche simili all'unità abitativa oggetto della presente stima.

Ulteriore metodo di raffronto si è acquisito mediante un'indagine di mercato eseguita in base a colloqui avvenuti con agenzie immobiliari della zona, a seguito di annunci di vendita di complessi immobiliari simili.

Attraverso l'analisi dei prezzi di mercato è stato possibile creare una scala di valori che attraverso la "comparazione" ha consentito di collocare l'oggetto della stima al suo posto attraverso un processo euristico.

Per la determinazione delle consistenze si sono utilizzati i seguenti criteri:

Per le misurazioni : *Superficie Esterna Lorda (SEL) –Codice delle Valutazioni Immobiliari;*

Per il calcolo del coefficiente : *UNI 10750 del 2005*

Il valore di mercato commerciale di immobili simili in zona, con il medesimo stato di conservazione e manutenzione, risulta oscillare fra i € 1.600 ai € 2.300 al mq. Nel caso specifico, considerata il contesto Urbanistico, la posizione centrale in cui si trova l'immobile, le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dimensioni dell'immobile, l'anno di costruzione 1997, le sue caratteristiche costruttive, oltre alle finiture esterne ed interne, il discreto stato conservativo dell'appartamento e dei locali seminterrati, considerato inoltre gli interventi pressoché necessari per riportare gli ambienti ad un buono stato di salubrità che ne determinano nel complesso l'appetibilità e la commerciabilità dell'immobile , **il corretto valore da attribuire sul mercato all'immobile oggetto di valutazione della presente perizia è per**

€ 1.950,00/mq. di superficie commerciale

Piano	Destinazione e Descrizione		Consistenza	Coefficiente	Superficie Commerciale Parziale	Superficie Commerciale TOTALE	
N.C.E.U. Foglio27 Particella 1401 Sub.3							
PIANO TERRA	VANI UTILI h cm 270	soggiorno-cucina-pranzo	mq. 68,23	1,00	mq. 68,23		
		bagno					
		letto					
		letto					
		scoperto esclusivo	mq. 62,10	0,10	mq. 6,21		
PIANO SEMINTERRATO	ACCESSORI h cm 250	garage	mq. 34,70	0,50	mq. 17,35		
		cantina-wc	mq. 65,11	0,70	mq. 45,58		
Totale superficie commerciale unita' immobiliare					mq. 137,37		mq. 137,37
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							mq. 137,37

Determinazione del valore di mercato lordo dell'intero

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono-parametrica, in base al prezzo medio.

Non si ritiene possibile la suddivisione in lotti dell'immobile pertanto sarà oggetto di un solo valore commerciale.

TOTALE VALORE COMMERCIALE UNICO							
APPARTAMENTO+SCOPERTO (piano terra) e GARAGE+CANTINA+WC (piano seminterrato)_ Foglio 27 part.1401 sub 3 (Foglio 27 part.1401 sub 1 B.C.N.C.)							
SUPERFICIE COMMERCILE	mq.	137,37	x	€ 1.950,00	€	267.865,65	
A DETRARRE							
✓ Riduzione del valore per 4% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria						€	-10.714,63
TOTALE LOTTO n.1						€	257.151,02
in arrotondamento rendita						€	257.000,00

Conclusione valutativa

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso la determinazione dei valori di mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture, degli

impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e dalla incongruenze sorte in fase di analisi, fattori intrinseci ed estrinseci che la compongono, la sottoscritta ritiene che gli immobile oggi possano avere un valore pari a

VALORE PRESUNTO FINALE	€ 257.000,00
essendo immobile proprietà indivisa e non avendo i presupposti per essere divisibile in due unità equipollenti risulta che:	
proprietaria per la quota di ½ (500/1000)	€ 128.500,00
proprietaria per la quota di ½ (500/1000)	€ 128.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N.11

verifica se il bene pignorato è occupato da terzi, a quale titolo, esistenza di contratti di locazione ed eventuali spese condominiali anche insolute

L'immobile oggetto di procedura è occupato dai soggetti proprietari come residenza principale.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

accertamento se bene è assoggettato ad esproprio per pubblica utilità

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

documentazione fotografica

Si allega DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA realizzata nel corso del sopralluogo.

[allegato 4 – documentazione fotografica]

RISPOSTA AL QUESITO N.14

Scheda sintetica bene pignorato

Si allega SCHEDA SINTETICA RIASSUNTIVA dei beni pignorati.

[allegato 5 – scheda sintetica riassuntiva]

RISPOSTA AL QUESITO N.15

versione della perizia con generalità del debitore e di ogni altro soggetto terzo, omesse

Si allega la versione della presente RELAZIONE DI STIMA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con dati oscurati.

[allegato 6– relazione di stima con dati oscurati]
[allegato 7– documentazione fotografica con dati oscurati]

check list

Si allega Check-list.

[allegato 8– scheda check-list]

Pesaro gennaio 2025
Dott. Arch. Stefania Zandri
CTU incaricat

Fanno parte integrante della presente *Relazione di Perizia di Stima* i seguenti allegati:

allegato 1_ispezioni ipotecarie
allegato 2_certificato Stato Civile
allegato 3_ estratto di mappa catastale_visura, elab.planimetrico, elenco sub., planimetrie catastali
allegato 4_ documentazione fotografica
allegato 5_ scheda tecnica riassuntiva
allegato 6_ relazione peritale con dati oscurati
allegato 7_documentazione fotografica con dati oscurati
allegato 8_ scheda check-list