

# STUDIO TECNICO

Geom. Giovanni Dallasta

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

E MAIL: giovannidallasta2@gmail.com



## TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESEC. N. 44/2020

**RELAZIONE DI STIMA DI SETTE UNITA' IMMOBILIARI APPARTAMENTI E  
AUTORIMESSE IN COMUNE DI SERRA SANT'ABBONDIO (PU), VIA  
ROSSINI S.N.C E VIA CIRCONVALLAZIONE S.N.C.**

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

Con decreto in data 12.08.2020 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Giovanni Dallasta, iscritto all'Albo dei geometri con il n. 1448, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 07.09.2020, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Fedaia SPV S.R.L. con sede in Roma CF. 14108641003 contr [REDACTED] on [REDACTED] con la custodia giudiziaria affidata all' I.V.G. Marche Team Esecuzioni Immobiliari.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del C.P.C., in sinergia con il custode e dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- TRASCRIZIONE del 05.08.2002 – Reg. Part. 5656 Reg. Gen. 9181 – Pubblico Ufficiale Notaio Sciarra Marco Ottaviano Rep. 414 del 11.12.1986 Mutazione denominazione [REDACTED]



- TRASCRIZIONE del 04.09.2002 – Reg. Part. 6553 Reg. Gen. 10337 – Pubblico Ufficiale Nota [redacted] one denominazion [redacted]
- ISCRIZIONE CONTRO del 27.09.2004 Reg. Part. 4223 - Reg. Gen. 14699 Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Rep. 25875/8697 del 17.09.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO FONDIARIO (CANCELLATA) Annotazione n.1204 del 11.04.2008.
- ISCRIZIONE CONTRO del 19.02.2008 Reg. P [redacted] anca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona contro [redacted] IPOTECA VOLONTARIA di euro 2.200.000,00 su gli immobili in Comune di S. S. Abbondio al N.C.E.U. al F.15 mappale 924 sub. 6-7 e mappale 925 sub.6-7;
- TRASCRIZIONE del 12.08.2004 – Reg. Part. 7041 Reg. Gen. 13210 – Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Rep. 25610 del 21.07.2004 Atto Tra Vivi – CONVENZIONE EDILIZIA.
- TRASCRIZIONE del 31.03.2020 – Reg. Part. 1994 – Reg. Gen. 3225 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Rep. N.172 del 24.01.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in Comune di Serra S. Abbondio (PU) a favore della soc. Fedaiia SPV S.R.L. con sede in Roma su tutti immobili in argomento;

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno portate in detrazione sull'importo dei vari LOTTI.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione tra cui visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

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

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per il giorno 10 settembre 2020 alle ore 17 la data del primo accesso agli immobili pignorati e il 14 aprile 2021 la data del secondo accesso.

Conseguentemente alle date prefissate, mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di S. Sant'Abbondio (PU), via Rossini s.n.c. e via Circonvallazione s.n.c. ove, dopo aver visionato gli stessi, ho eseguito una copiosa



documentazione fotografica (**foto da 1 a 22**) e redatto verbale del primo accesso (**allegato 2**).

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili, non risultando ultimati, sono inabitati. Nella risposta al punto 2) argomenterò la fase di avanzamento dei lavori degli stessi e nel calcolo finale dei valori si terrà conto di tale condizione e della mancanza del certificato di Agibilità.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) Identificazione dei beni

Le unità immobiliari sottoelencate, oggetto di stima, fanno parte di fabbricati da due/tre piani fuori terra, del tipo a schiera siti in Comune di Serra Sant'Abbondio, Provincia di Pesaro-Urbino e distinti al N.C.E.U. al F.15:

- **Particella 924** - ex. 195 - (via Rossini)

sub. 17 – Appartamento al piano primo;

sub 19 – Appartamento al piano primo con cantina al piano S1;

sub 20 – Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1;

sub 21 – Autorimessa al piano S1;

sub 22 – Autorimessa al piano S1;

- **Particella 925** (via Circonvallazione)

sub. 10 – Blocco di tre appartamenti al piano terra e primo con garage, cantina, ripostiglio al piano S1 e scoperto esclusivo;

sub 13 – Appartamento al piano terra e primo con garage, cantina, ripostiglio al piano S1 e scoperto esclusivo.

I due fabbricati sopracitati sono inseriti in una Lottizzazione realizzata su una vasta area, in località Ex Calzaturificio, di proprietà della società esecutata [REDACTED] della quale è stata prelevata la Visura Camerale (**allegato 3**).

L'area di sedime dei fabbricati è attraversata da alcune strade interne ai lotti, la stessa si trova vicino al centro cittadino ed è collegata alla Strada Provinciale Frontone-Serra (SP42), arteria che conduce nei vari paesi e città limitrofe.

Le strade interne come anche i parcheggi, l'illuminazione pubblica, la rete di scolo delle acque meteoriche, le linee idriche, gas, telefoniche e marciapiedi, fanno parte di quelle opere di urbanizzazione primaria eseguite dall'impresa a seguito della concezione firmata e trascritta, riportata nell'elenco delle formalità.



I due plessi edilizi, entrambi del tipo a schiera, hanno però caratteristiche architettoniche diverse. Le casette che si affacciano sulla SP42 sono a due piani fuori terra oltre interrato, hanno corte esclusiva sul fronte e sul retro mentre, le altre unità immobiliari, fanno parte di un edificio condominiale, con tre piani fuori terra oltre interrato.

Gli stessi sono stati realizzati con caratteristiche costruttive simili, ma si diversificano per tipologia abitativa e pertinenze.

Più specificatamente:

- **la particella 924** (su via Rossini) è composta da una schiera di due corpi di fabbrica in aderenza con tre piani fuori terra ed uno interrato, per un totale di sedici appartamenti, dei quali sette che utilizzano la scala interna "A" e nove utilizzano la scala "B", le altezze dei vani sono di ml. 2,90 negli appartamenti e di ml. 2,40 nei garage e cantine (piano S1);
- **la particella 925** (su via Circonvallazione) è composta da quattro corpi di fabbrica in aderenza e sfalsati tra loro, con due piani fuori terra ed uno interrato, ogni corpo è costituito da due unità immobiliari indipendenti, con altezze interne di ml. 2,70 nelle abitazioni e ml. 2,40 nei garage e cantine (piano S1).

Entrambi i blocchi di edifici hanno strutture portanti in c.a, (travi, pilastri), solai intermedi e di copertura in latero cemento, murature perimetrali e di spina in mattoni di laterizio a cassa vuota, gli sbalzi di gronda sono in c.a. a vista, le tramezzature interne sono in elementi forati di laterizio intonacati.

Per la tipologia, dimensione, destinazione e caratteristiche dei sette immobili (cinque nella particella 924 e due nella 925), risulta più conveniente procedere alla vendita degli stessi in Lotti precisando che, il sub. 10, comprende a livello urbanistico tre appartamenti e dovrà quindi essere venduto in unico lotto. Sarà cura dell'acquirente, una volta ultimati i lavori ed ottenuta l'abitabilità, inoltrare domanda all'Ufficio del Territorio per l'attribuzione dei nuovi subalterni alle tre unità immobiliari.

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

Le sette unità immobiliari sopra elencate, risultano non completate a livello edilizio e impiantistico e la fase di avanzamento lavori è allo stesso livello per tutte unità abitative pignorate.

Per i motivi sopra detti e per rendere la lettura della presente relazione di stima più semplice e scorrevole, ritengo utile elencare una sola volta, tutte le opere effettivamente eseguite nelle varie unità immobiliari:

- le strutture portanti ultimate e collaudate;



- solai di copertura in latero cemento con copertura in tegole, camini, grondaie e discendenti in rame collegati a pozzetti ed alla rete interrata;
- balconi in c.a. protetti da muretti e/o ringhiere in metallo zincato con pavimenti e battiscopa;
- soglie in marmo e scuroni esterni verniciati;
- portoni d'ingresso alle unità immobiliari;
- murature perimetrali e di spina in mattoni di laterizio a cassa vuota intonacate o a vista;
- tramezzature interne di divisione dei locali in elementi forati di laterizio intonacati;
- sottofondi di cemento per pavimentazioni interne;
- muretti di recinzione in c.a.;
- pavimentazioni esterne marciapiedi, nicchie contatori;
- parte degli impianti tecnologici (gas, energia elettrica, acqua), dei quali saranno provvisti gli appartamenti;
- tubazioni in p.v.c. e raccordi poste sottotraccia (a pavimento e/o a parete) e relative all'impianto di scarico delle acque nere;
- scale in c.a. pavimentate e ascensore nelle unità inserite nella particella 924 e scale in c.a. al grezzo nelle unità inserite nella particella 925.

Di seguito si descrivono le unità immobiliari facenti parte della **Particella 924** in via Rossini precisando che, alle stesse, sono state attribuite le varie Rendite Catastali con accatastamento in data 13.09.2013 prot. N. PS0096876 completo di planimetrie e visure.

- **sub. 17** – Trattasi di un appartamento, posizionato al piano primo nella parte centrale della schiera del fabbricato e composto da soggiorno/pranzo con ingresso principale e angolo cottura, camera matrimoniale, disimpegno, ripostiglio e bagno, con tre aperture, dotate dei soli scuroni, che si affacciano nel lungo terrazzo. Tale unità immobiliare, con altezza dei vani di ml. 2,70, è raggiungibile a mezzo ascensore e scala interna comuni.
- **sub 19** – Trattasi di un appartamento, posizionato al piano primo con tre terrazze ed una cantina al piano S1, composto da soggiorno/pranzo con ingresso principale, cucina con una loggia e terrazzino esterno, tre camere da letto, un bagno, un wc e un disimpegno. Tale unità abitativa essendo all'estremità del fabbricato a schiera ha tre pareti perimetrali completamente libere, mentre la quarta per metà. Tutte le



aperture esterne sono provviste di scuroni senza infissi e si affacciano sui tre terrazzi.

L' altezza dei vani è pari a ml. 2,70, l'unità immobiliare è accessibile mediante una scala interna ed un ascensore comuni. Alla stessa è abbinata una cantina di forma quadrata posta al piano S1 dell'altezza di ml. 2,40.

- **sub 20** – Trattasi di un appartamento, posizionato al piano secondo con tre terrazze ed una cantina al piano S1 e composto da soggiorno/pranzo con ingresso principale, cucina con terrazzino esterno , tre camere da letto, un bagno, un WC e un disimpegno. Essendo lo stesso, posizionato all' estremità del fabbricato a schiera, ha tre pareti perimetrali completamente libere mentre, la quarta, è libera per metà. Tutte le aperture esterne sono dotate di soli scuroni senza infissi e si affacciano sui terrazzi.

Tale unità immobiliare, con altezza dei vani di ml. 2,70, è accessibile da una scala interna ed un ascensore comuni, completano la proprietà un corridoio, un ingresso e passaggio condominiali posti al piano terra. All'appartamento è anche abbinata una piccola cantina di forma rettangolare posta al piano S1 dell'altezza di ml. 2,40.

- **sub 21** – Trattasi di un' autorimessa posizionata al piano S1 di forma rettangolare di altezza ml. 2,40 e provvista di presa d'aria e luce inserita in una piccola bocca di lupo e di serranda basculante. Tale autorimessa è collegata alla via pubblica mediante passaggio e scivolo comuni, mentre il collegamento coi piani abitativi è garantito da un ascensore e scala condominiale.
- **sub 22** – Trattasi di un autorimessa posizionata al piano S1 di forma rettangolare ed ha un'altezza di ml. 2,40, la stessa è provvista di presa d'aria e luce inserita in una piccola bocca di lupo e di una serranda basculante. Tale autorimessa è collegata alla via pubblica mediante passaggio e scivolo condominiali, mentre il collegamento coi piani abitativi è garantito da un ascensore e scala comuni.

Occorre segnalare che all'interno delle due unità abitative sono state riscontrate le sotto elencate problematiche:

- distacco dei battiscopa nei terrazzi con parziale scrostamento dell'intonaco e vernice;
- distacco parziale delle pavimentazioni dei terrazzi;
- cattivo funzionamento dei meccanismi di chiusura e apertura degli scuroni esterni;
- macchie di umidità e infiltrazioni sia nei muri esterni dei terrazzi che in alcuni muri interni;



- macchie di umidità e infiltrazioni nella scala interna condominiale e murature vano scala;
- vistose crepe sui muri divisorii del vano caldaia nei terrazzi.

Essendo state, le unità immobiliari, esposte agli agenti atmosferici in quanto prive di serramenti, all'interno si è rilevato uno stato di degrado generalizzato che ha interessato tutte le strutture eseguite.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari sottoelencate, facenti parte della **Particella 925** in via Circonvallazione occorre segnalare che risultano prive di rendite catastali e planimetrie in quanto **“unità in corso di costruzione”**, dicitura riportata nelle visure storiche catastali:

- **sub. 10** – Trattasi di un blocco di **tre appartamenti**, che si sviluppano su due piani (terra e primo) e ciascuno con garage, cantina e ripostiglio al piano S1 oltre uno scoperto esclusivo sul fronte ed uno sul retro del fabbricato.

Dato che, tale subalterno è composto da tre appartamenti tutti uguali in quanto facenti di un fabbricato a schiera, la descrizione della composizione della U.I. che di seguito farò, sarà valida anche per le altre due unità.

L'appartamento tipo, come sopra accennato, si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottostrada) collegati tra loro da una scala interna, con ingresso principale da un cancello pedonale posto sul fronte (piano terra) in cui si trova anche una corte esclusiva. Il box auto posto al piano S1 è collegato all'u.i. mediante scala interna ed alla strada pubblica attraverso uno scivolo in cemento ed un ampio spazio di manovra comuni.

Al piano terra l'abitazione ha tutti i locali arieggiati in quanto dotati di aperture provviste dei soli scuroni, l'ingresso principale si trova nel soggiorno/pranzo ed è collegato alla cucina mediante ampia apertura. Completano il piano terra un bagno, un disimpegno, un portico esterno e due scoperti esclusivi delimitati da muretti di recinzione con inferriata, uno sul fronte con cancelletto d'ingresso ed uno sul retro.

Al piano primo insistono tre camere, un bagno ed un disimpegno oltre tre terrazzi, tutti i locali sono arieggiati da aperture provviste di soli scuroni.

Il piano sottostrada S1 comprende una cantina, un ripostiglio ed una autorimessa completa di serranda basculante con accesso verso lo spazio di manovra e scivolo comuni con cui si raggiunge la via pubblica.

L'altezza dei due piani fuori terra è pari a ml. 2,70 mentre quella del piano S1 è di ml. 2,40.



- **sub 13** – Trattasi di un appartamento, che si sviluppa su due piani (terra e primo) con garage, cantina e ripostiglio al piano S1 oltre uno scoperto esclusivo sul fronte ed uno sul retro del fabbricato.

Al piano terra, l'abitazione, ha tutti i locali arieggiati in quanto dotati di aperture provviste di soli scuroni, l'ingresso principale è posizionato nel soggiorno/pranzo, collegato alla cucina mediante ampia apertura. Completano il piano terra un bagno, un disimpegno, un portico esterno e due scoperti esclusivi, ben delimitati da muretti di recinzione con inferriata, uno sul fronte con cancelletto d'ingresso ed uno sul retro.

Al piano primo insistono tre camere, un bagno ed un disimpegno oltre tre terrazzi, tutti i locali sono arieggiati da aperture provviste di soli scuroni.

Il piano sottostrada S1 comprende una cantina, un ripostiglio ed una autorimessa dotata di porta basculante in ferro con accesso verso lo spazio di manovra e scivolo comuni con cui si raggiunge la via pubblica.

L'altezza dei due piani fuori terra è pari a ml. 2,70 mentre quella del piano S1 è di ml. 2,40.

Occorre segnalare che all'interno di tutte le unità abitative sono state riscontrate le sotto elencate problematiche:

- distaccamento parziale delle pavimentazioni dei terrazzi;
- distaccamento dei battiscopa nei terrazzi con parziale scrostamento dell'intonaco e vernice;
- macchie di umidità e infiltrazioni sia nei muri esterni dei terrazzi che in alcuni muri interni;
- cattivo funzionamento dei meccanismi di chiusura e apertura degli scuroni esterni;
- cattivo funzionamento dei meccanismi di chiusura e apertura dei portoncini blindati.

Si fa presente che, in ciascuno degli appartamenti sopracitati, è stata realizzata una piccola asola nel solaio di divisione tra piano primo e sottotetto. La stessa non risultando rappresentata nelle tavole di progetto depositato delle strutture dovrà essere sanata con progetto. Le spese per il tecnico incaricato, eventuale sanzione e bolli ammontano ad euro 2.500 che saranno messi in detrazione al valore di ciascun immobile.

Essendo state, le unità immobiliari, esposte agli agenti atmosferici in quanto prive di serramenti, all'interno si è rilevato uno stato di degrado generalizzato che ha



interessato tutte le strutture eseguite e che ha influenzato negativamente il prezzo al mq. degli immobili.

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 inizio se costruiti anteriormente al 1967...

I due blocchi di fabbricati a schiera, ove insistono le sette unità immobiliari, oggetto di stima, risultano realizzati dopo il 1967.

### 4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serra Sant'Abbondio è stato possibile accertare che ai due plessi edilizi di che trattasi, sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 1 del 09.06.2005 per la particella n. 925;
- Permesso di Costruire n.2 del 01.02.2006 per la particella n. 924;

Come si evince dalla documentazione urbanistica (**allegato 4**).

Sempre sui fabbricati, risultano essere stati redatti in data 27.03.2007 dall'ingegnere incaricato, i due Certificati di collaudo statico delle strutture in cemento armato relative alle Denunce (Sismica D.P.R. 380/2001) n. 926 per il Permesso di Costruire N.1 e n. 2323 per il Permesso di Costruire N.2 (**allegato 5**).

Inoltre si fa presente che il Comune di Serra Sant'Abbondio [redacted] ato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite da [redacted] on relativa Determina (**allegato 6**), elaborata dal Responsabile del Servizio Area Tecnica n.5 del 12.01.2012, con la quale:

- si approva il collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite dalla soc. [redacted] [redacted] (viabilità, parcheggi, zone verdi, rete idrica, rete fognaria, rete gas metano, rete telefonica, rete energia elettrica);
- si da atto che il Comune provvederà a prendere in proprietà le aree limitrofe facenti parte della lottizzazione, con l'onere del lottizzante di fornire tutti i tipi di frazionamento necessari alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento e provvedere in ordine al pagamento della relativa spesa;



- di svicolare la polizza fidejussoria n. 460370704890/04 rilasciata dalla Carim S.P.A. Agenzia di Rimini in data 21.07.2004 dell'importo di euro 300.000,00 a garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda il secondo punto sopra riportato, si è provveduto a calcolare i costi per il frazionamento dei mappali rimasti di proprietà della ditta [REDACTED] che dovranno passare al Comune di Serra Sant'Abbondio, oltre le spese notarili, tasse e bolli. Tale cifra sarà messa in detrazione in quota nei vari lotti di vendita.

### **5)Per il terreni....**

Il Comune di Serra Sant'Abbondio su richiesta ha trasmesso il Certificati di Destinazione Urbanistica redatti dal Responsabile del Servizio, delle particelle 924 e 925 (**allegato 7**) all'interno delle quali, sono stati realizzati i due fabbricati a schiera, ove insistono gli immobili pignorati.

Da tali Certificati si evince che dette aree sono assoggettate ai seguenti vincoli:

- Idrogeologico (R.d.L. n.3267/23);
- Fascia Appenninica Zona A
- Ambito di tutela definitivo dei crinali;
- Aree "GB" di rilevante valore;
- Aree per rilevanza dei valori paesistici ambientali (art.23 della N.T.A. del P.P.A.R.) – aree "B" di rilevante valore;
- Paesistico Ambientale – D.M. 31.07.1985 dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del Massiccio del Monte Catria;
- Zone a vincolo di inedificabilità solo per la particella 925.

Il PRG vigente del Comune di Serra Sant'Abbondio inserisce i due mappali in Zona C5 (Zona di espansione), norma 1654C5.

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

Le sette unità immobiliari, di che trattasi, risultano censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) al Foglio n.15 **mappale 924 (su via Rossini)**:

- **sub. 17** – Cat. A/3 – Clas. 1 – Cons. vani 3 – Sup. Cat. Mq. 54 – Tot. Escluse aree est. Mq. 50 – Rend. Euro 110,01 - Appartamento al piano primo;



- **sub 19** – Cat. A/3 – Clas. 1 – Cons. vani 7 – Sup. Cat. Mq. 127 – Tot. Escluse aree est. Mq. 119 – Rend. Euro 256,68 - Appartamento al piano primo con cantina al piano S1;
- **sub 20** – Cat. A/3 – Clas. 1 – Cons. vani 7 – Sup. Cat. Mq. 126 – Tot. Escluse aree est. Mq. 118 – Rend. Euro 256,68 Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1;
- **sub 21** – Cat. C/6 - Clas. U – Cons. mq. 16 – Sup. Cat. Mq. 18 - Rend. Euro 29,75 - Autorimessa al piano S1;
- **sub 22** – Cat. C/6 - Clas. U – Cons. mq. 20 – Sup. Cat. Mq. 24 - Rend. Euro 37,18 Autorimessa al piano S1;

completano le proprietà i B.C.N.C. (vano scala, ascensori, scivolo, accesso ai garage, spazio di manovra, camminamento e scoperto.) sub. 5-14-16-27 assegnati in base e nel rispetto dell'elenco dei subalterni dell'elaborato planimetrico;

e **mappale 925 (su via Circonvallazione)** unità immobiliari senza rendita catastale e planimetrie:

- **sub. 10** – Categoria “in corso di costruzione” - Blocco di tre appartamenti al piano terra e primo con garage, cantine e ripostigli al piano S1, con scoperto esclusivo;
  - **sub 13** – Categoria “in corso di costruzione” - Appartamento al piano terra e primo con garage, cantina e ripostiglio al piano S1, con scoperto esclusivo;
- completano le proprietà il B.C.N.C. ( accesso ai garage) sub. 5 assegnato in base e nel rispetto dell'elenco dei subalterni dell'elaborato planimetrico.

Quanto sopra così come riportato nelle visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, elenco dei subalterni (**allegato 8-8'-8''-8'''**) dai quali risulta la proprietà per 100/100 della ditta [REDACTED] con sede in Cantiano (PU). Gli immobili per la loro composizione e per le caratteristiche architettoniche, saranno venduti in sette distinti Lotti.

Dall'esame delle certificazioni catastali prelevate si rileva che:

- gli immobili pignorati relativi alla particella 924 dovranno essere ultimati e dovrà essere richiesta agibilità. La spesa conseguente, di spettanza al nuovo acquirente per le prestazioni tecniche necessarie alle pratiche per il completamento degli immobili e per la richiesta dell'agibilità, è stata messa in detrazione in quota al valore di stima dei singoli lotti;
- gli immobili pignorati relativi alla particella 925 dovranno essere, una volta ultimati ed ottenuta l'agibilità, accatastati singolarmente nel rispetto del progetto depositato ed approvato a suo tempo dal Comune di Serra Sant'Abbondio. La spesa conseguente, di



spettanza al nuovo acquirente per le prestazioni tecniche necessarie alle pratiche per il completamento degli immobili, la richiesta di agibilità e il loro accatastamento, è stata messa in detrazione in quota al valore di stima dei singoli lotti.

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

E' stato appurato che il verbale di pignoramento degli immobili, trascritto in data 13.01.2020, comprende le sette unità immobiliari di proprietà della società eseguita per 100/100.

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

La soc [REDACTED] ha acquistato l'area di sedime degli immobili, oggetto di stima, in virtù dell'atto di compravendita notaio Dott.ssa Francesca Cavalaglio di Pergola del 30.07.1962 reg. a Pergola il 02.08.1962 al n. 98 trascritto a Pesaro il 04.08.2002 al n. 2793 reg. part. **(allegato 9)**.

Si fa presente che, la società sopra citata (in Liquidazione), con atto notaio Sciarra Marco Ottaviano di Perugia del 11.12.1986 rep. n.414, muta denominazione e ragione sociale in [REDACTED] e successivamente, con atto in data 07.08.2002, cambia denominazione e ragione sociale nell'attuale [REDACTED] società eseguita.

Tali passaggi sono stati trascritti e richiamati nelle ispezioni ipotecarie.

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

Gli immobili in argomento, distinti **al N.C.E.U. del Comune di Serra Sant'Abbondio al Foglio 15**, sono stati divisi in sette Lotti;

- Particella 924 (via Rossini)

**LOTTO 1** - sub. 17 – Appartamento al piano primo;

**LOTTO 2** - sub 19 – Appartamento al piano primo con cantina al piano S1;

**LOTTO 3** - sub 20 – Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1;

**LOTTO 4** - sub 21 – Autorimessa al piano S1;

**LOTTO 5** - sub 22 – Autorimessa al piano S1;

- Particella 925 (via Circonvallazione)

**LOTTO 6** - sub. 10 – Blocco di tre appartamenti al piano terra e primo con garage cantina e ripostiglio al piano S1 oltre scoperti esclusivi;

**LOTTO 7** - sub 13 – Appartamento al piano terra e primo con garage, cantina e ripostiglio al piano S1 oltre scoperti esclusivi.



Degli stessi, sono state rilevate le varie superfici delle abitazioni, annessi e garage alle quali sono state applicate i relativi coefficienti coincidenti con quelli riportati nel Sistema Italiano di Misurazione (SIM) – Codice delle valutazioni immobiliari – e si sono determinate per ciascun lotto le **superfici commerciali**. Si fa presente che nelle singole autorimesse non sono stati applicati coefficienti ma inserite le superfici reali in quanto vendute a LOTTI singoli.

I prezzi al mq. applicati alle superfici commerciali sono stati ponderati e desunti:

- dai lavori edilizi eseguiti all'interno ed all'esterno dei nuovi fabbricati;
- dai lavori impiantistici eseguiti all'interno ed all'esterno dei nuovi fabbricati;
- dalla situazione di degrado generalizzato dovuto all'esposizione, delle unità immobiliari, agli agenti atmosferici, alla loro parziale realizzazione e alla mancanza di agibilità;
- dalla tipologia e categorie catastali attribuite alle unità immobiliari accatastate (particella 924);
- dalla tipologia edilizia e destinazione delle unità immobiliari (particella 925), identificate nelle visure catastali quali "in corso di costruzione" e quindi senza categoria e rendita;
- dalla esposizione e posizione degli immobili rispetto al centro cittadino ed alle arterie stradali di collegamento extra comune;
- dalla tipologia e stato di conservazione delle opere murarie;
- dalla tipologia e stato di conservazione delle opere impiantistiche fino ad oggi eseguite;
- dai vincoli presenti nelle aree edificate e completamente urbanizzate;
- dall' indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezzario vigente (OMI) dell'Ufficio del Territorio di immobili simili;

Di seguito per ciascun lotto, viene calcolato il valore commerciale, di proprietà per 100/100 della soc. eseguita XXXXXXXXXX

**- Particella 924 (via Rossini)**

**LOTTO 1** - sub. 17 – Appartamento al piano primo

Abitazione mq. 51,80 x 1,15 = mq. 59,57

Balcone mq. 12,90 x 0,25 = mq. 3,22

	-----		
Superficie Commerciale totale mq.62,79x e/mq.	800,00 = euro	50.232,00	
A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli	- euro	850,00	
A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, bolli)	- euro	2.000,00	
		-----	



**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 1 euro 47.382,00**  
**(diconsi euro Quarantasettemilatrecentottantadue,00)**

**LOTTO 2** - sub 19 – Appartamento al piano primo con cantina al piano S1;

Abitazione mq. 118,30 x 1,00 = mq. 118,30

Balcone mq. 34,33 x 0,25 = mq. 8,58

Cantina mq. 6,35 x 0,25 = mq. 1,58

-----  
Superficie Commerciale totale mq. 128,46 x e/mq. 800,00 = euro 102.768,00  
A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli - euro 850,00  
A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, bolli) - euro 2.000,00  
-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 2 euro 99.918,00**  
**(diconsi euro Novantanovemilanovecentodiciotto,00)**

**LOTTO 3** - sub 20 – Appartamento al piano secondo con cantina al piano S1;

Abitazione mq. 118,30 x 1,00 = mq. 118,30

Balcone mq. 31,90 x 0,25 = mq. 7,97

Cantina mq. 4,70 x 0,25 = mq. 1,17

-----  
Superficie Commerciale totale mq. 127,44 x e/mq. 800,00 = euro 101.952,00  
A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli - euro 850,00  
A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, bolli) - euro 2.000,00  
-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 3 euro 99.102,00**  
**(diconsi euro Novantanovemilacentodue,00)**

**LOTTO 4** - sub 21 – Autorimessa al piano S1;

Autorimessa mq. 16,24 x e/mq. 500,00 = euro 8.120,00

A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli - euro 850,00

A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, bolli) - euro 1.500,00  
-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 4 euro 5.770,00**  
**(diconsi euro Cinquemilasettecentosettanta,00)**



**LOTTO 5** . sub 22 – Autorimessa al piano S1;

Autorimessa mq. 23,93 x e/mq. 500,00	= euro	11.965,00
A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli	- euro	850,00
A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, bolli)	- euro	1.500,00

-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 5 euro 9.615,00**  
**(diconsi euro Novemilaseicentoquindici,00)**

**- Particella 925 (via Circonvallazione)**

**LOTTO 6** - sub. 10 – Blocco di tre appartamenti al piano terra e primo con garage, cantina e ripostiglio al piano S1 con scoperto esclusivo;

Abitazione	mq. 110,43 x 1,00 = mq. 110,43
Autorimessa	mq. 33,33 x 0,50 = mq. 16,66
Balcone	mq. 10,14 x 0,25 = mq. 2,53
Cantina	mq. 16,05 x 0,25 = mq. 4,01
Portico	mq. 13,50 x 0,20 = mq. 2,70
Ripostiglio	mq. 6,42 x 0,25 = mq. 1,60
Scoperto esclusivo il valore è mediato dato che le superfici non sono simili	mq. 101,50 x 0,10 = mq. 10,15

-----

Superficie Commerciale totale mq. 148,08 x 3= mq. 444,24

mq. 444,24 x e/mq. 950,00 = euro 422.028,00

A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli

euro 850 x 3 = - euro 2.550,00

A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, catasto, bolli)

euro 3.500,00 x 3= - euro 10.500,00

A dedurre spese per sanatoria asola solaio

euro 2.500,00 x 3 = - euro 7.500,00

-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 6 euro 401.478,00**  
**(diconsi euro Quattrocentounmilaquattrocentosettantotto,00)**



**LOTTO 7** - sub 13 – Appartamento al piano terra e primo con garage, cantina e ripostiglio al piano S1 con scoperto esclusivo.

Abitazione	mq. 110,43 x 1,00 = mq. 110,43
Autorimessa	mq. 33,33 x 0,50 = mq. 16,66
Balcone	mq. 10,14 x 0,25 = mq. 2,53
Cantina	mq. 16,05 x 0,25 = mq. 4,01
Portici	mq. 13,50 x 0,20 = mq. 2,70
Ripostiglio	mq. 6,42 x 0,25 = mq. 1,60
Scop.esclus.	mq. 93,38 x 0,10 = mq. 9,33

-----

Superficie Commerciale totale	mq. 147,26 x e/mq. 950,00 =	euro 139.897,00
A dedurre spese per estinzione formalità pregiudizievoli		- euro 850,00
A dedurre spese tecniche (progetto, agibilità, catasto, bolli)		- euro 3.500,00
A dedurre spese per sanatoria asola solaio		- euro 2.500,00

-----

**IMPORTO TOTALE VALORE LOTTO 7 euro 133.047,00**  
**(diconsi euro Centotrentatremilazeroquarantasette,00)**

-----

**IMPORTO TOTALE VALORE DEI SETTE LOTTI euro 796.312,00**  
**(diconsi euro Settecentonovantaseimilatrecentododici,00)**

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

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 si sono formati sette distinti lotti.

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

Gli immobili non risultano occupati e dato che trattasi di unità immobiliari non ultimate e senza agibilità non sono gravate da spese condominiali in quanto, il condominio, ancora non è stato costituito.



Come risulta dai certificati comunali (**allegato 10**) l'amministratore unico della società esecutata è residente a Cantiano (PU) in via Concioli n.9 ed è coniugato in separazione di beni.

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

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

**13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica**

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate le seguenti **foto dal 1 al .**

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

Per la tipologia, consistenza e conformazione degli immobili pignorati è stato ritenuto più conveniente proporre la vendita in sette lotti.

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

Sarà inviata copia dell'elaborato peritale ripulito dei dati personali.

**16) Allegare la check list**

E' stata anche ricevuta la check list (**allegato 11**).

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 07.08.2021

Il C.T.U.

geom. Giovanni Dallasta

Allegati:

- documentazione fotografica (**foto dal 1 al 22**);
- ispezioni ipotecarie (**allegato 1**);
- verbale primo accesso (**allegato 2**);
- visura camerale società proprietaria esecutata (**allegato 3**);
- permessi di costruire immobili particella 924 e 925 (**allegato 4**);
- certificato di collaudo delle strutture in cemento armato (**allegato 5**);



- cert.ato di collaudo e determina per le Opere di Urbanizzazione (**allegato 6**);
- cert.ato di destinazione urbanistica immobili particella 924 e 925 (**allegato 7**);
- visure storiche, planimetrie catastali, elab. planim.,elenco sub. (**allegato 8-8'-8''-8'''**);
- atto di compravendita terreno (**allegato 9**);
- certificato plurimo ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (**allegato 10**);
- check list (**allegato 11**).



**IMMOBILI PARTICELLA 924 LOTTI 1-2-3-4-5**

**FOTO 1 – FRONTE**



**FOTO 2 - FIANCO**



**FOTO 3 – VANO SCALA COMUNE**



**FOTO 4 – APPARTAMENTO TIPO - LOTTO 1-2-3  
INGRESSO SALA**



**FOTO 5 - CAMERA**



**FOTO 6 - BAGNO**



**FOTO 7 – TERRAZZO**



**FOTO 8 – AUTORIMESSA SUB.21 – LOTTO 4**



**FOTO 9 – AUTORIMESSA SUB.22 – LOTTO 5**



**IMMOBILI PARTICELLA 925 LOTTI 10-13  
FOTO 10 – FRONTE**



**FOTO 11 – RETRO**



**FOTO 12 – APPARTAMENTO TIPO - LOTTO 6  
INGRESSO SALA PIANO TERRA**



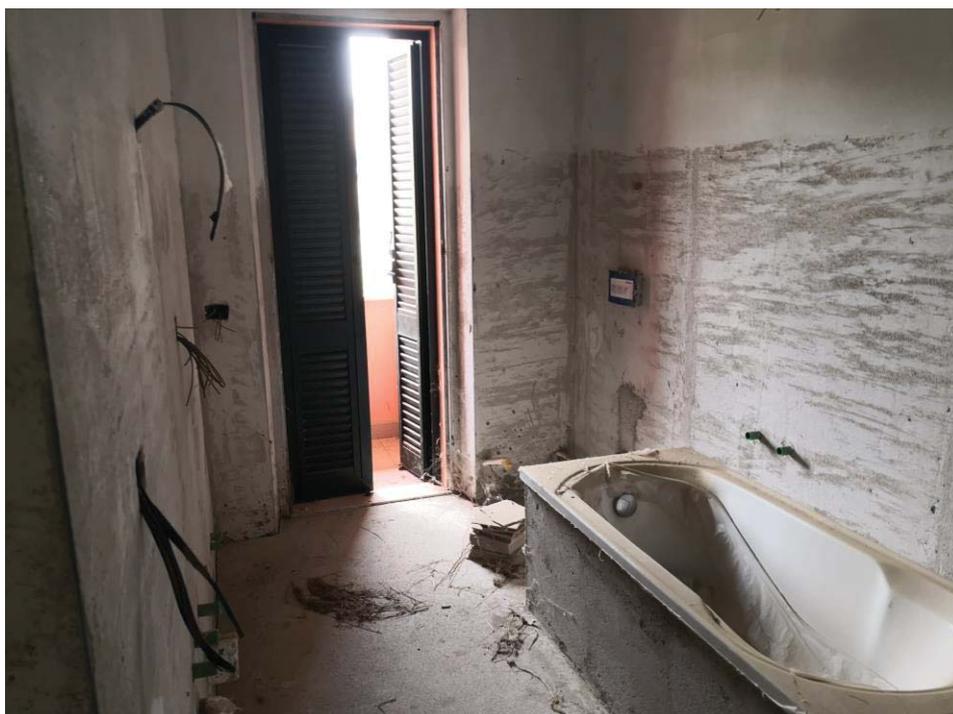
**FOTO 13 - CUCINA PIANO TERRA**



**FOTO 14 - CAMERA PIANO PRIMO**



**FOTO 15 – BAGNO PIANO PRIMO**



**FOTO 16 – BALCONE**



**FOTO 17 – SCALA INTERNA**



**FOTO 18 – GARAGE PIANO S1**



**FOTO 19 – CANTINA PIANO S1**



**FOTO 20 – RIPOSTIGLIO PIANO S1**



**FOTO 21 – SCOPERTO ESCLUSIVO SUL FRONTE**



**FOTO 22 – SCOPERTO ESCLUSIVO SUL RETRO**

