

**TRIBUNALE DI PESARO
REGISTRO GENERALE ESECUZIONE**

procedura promossa da:

e per essa quale procuratrice

contro:

R.G.E. 94/2023

Giudice: Dott. Lorenzo Pini

ELABORATO PERITALE

del 12/12/2023

Tecnico incaricato: Geometra OMAR MAGNANELLI
iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati
di Pesaro e Urbino al n. 770
iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro
C.F.: MGN MRO 55R04 D488W
con studio in FANO (PU) VIA ANDREA DE GABRIELLI, 4/B
telefono: 0721.805096
email: info@studiomagnanelli.it
email (pec): omar.magnanelli@geopec.it

• **PREMESSA:**

Il sottoscritto Geom. OMAR MAGNANELLI (C.F.: MGN MRO 55R04 D488W) nato a Fano (PU) il 04.10.1955, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n. 770, con studio tecnico in Fano (PU), Via Andrea De Gabrielli, 4/B, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Pesaro, il giorno 04 settembre 2023 accettava la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 94/2023, affidatagli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini con decreto del 09 agosto 2023, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Per l'espletamento delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, il sottoscritto era in presenza di due dei soggetti esecutati ed il custode dei beni dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Jesi, per quanto riguarda il primo sopralluogo; durante i suddetti sopralluoghi il sottoscritto ha effettuato una ricognizione fotografica dei luoghi con la documentazione in possesso negli immobili oggetto di esecuzione, per un confronto degli stessi più in dettaglio ai fini della verifica di eventuali difformità e quant'altro necessario per l'espletamento della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il sottoscritto C.T.U. ha reperito copia della documentazione urbanistica depositata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano (PU), estratto la documentazione catastale presente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino, oltre a richiedere informazioni specifiche a chi di competenza per ulteriori dettagli necessari per l'espletamento della presente relazione.

Compiuti questi preliminari controlli, il sottoscritto procede alla stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Pini, formulati nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. nella presente Espropriazione Immobiliare R.G.Es. n. 94/2023.

• **CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, DEL CODICE DI
PROCEDURA CIVILE:**

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa che:

- Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile tratta l'intero compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione;
- La certificazione notarile risale al ventennio dalla trascrizione del procedimento;
- I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

• **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI E FORMAZIONE DEI
LOTTI:**

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Fano, in zona Metaurilia, in Strada Nazionale Adriatica Sud, 71; il tutto come meglio di seguito dettagliatamente relazionato.

Trattasi di 2 unità immobiliari abitative, oltre ad un bene comune non censibile.

I beni oggetto di pignoramento sono così suddivisi e descritti:

LOTTO 1: Strada Nazionale Adriatica Sud, 71 – Fano (PU)

Con la presente identificazione catastale, precedente ai lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile:

C.F. Comune di Fano: Foglio 79 Particella 467 Subalterno 1

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani

Rendita Catastale € 207,87

Comproprietà:

██████████ (C.F.: ██████████

Nato a ██████████

██████████ (C.F.: ██████████

Nata a ██████████

LOTTO 2: Strada Nazionale Adriatica Sud, 71 – Fano (PU)

Con la presente identificazione catastale, precedente ai lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile:

C.F. Comune di Fano: Foglio 79 Particella 467 Subalterno 2

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani

Rendita Catastale € 356,36

Comproprietà:

██████████ (C.F.: ██████████

Nato a ██████████

██████████ (C.F.: ██████████

Nata a ██████████

Bene Comune Non Censibile: Strada Nazionale Adriatica Sud – Fano (PU)

Identificazione catastale:

C.F. Comune di Fano: Foglio 79 Particella 467 Subalterno 3

Bene comune non censibile

Partita speciale A

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 79 Particella 467

Tale bene comune non censibile è un'area comune alle due U.I. di cui sopra e risulta essere un piccolo scoperto con funzione di pre-ingresso comune alle unità abitative.

Il presente bene comune non censibile non sarà considerato lotto a sé stante in quanto dovrà rimanere comune alle due proprietà immobiliari ("Lotto 1" e "Lotto 2"), pertanto sarà trattato e tenuto in considerazione nella descrizione dei lotti individuati.

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 94/2023

LOTTO 1 (CIVILE ABITAZIONE)

Unità immobiliare lato Pesaro

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Strada Nazionale Adriatica Sud, 71, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 467, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5 e rendita catastale € 207,87, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 1).

Tale classificazione catastale è riferita all'immobile prima che lo stesso venisse demolito e ricostruito (come meglio in seguito relazionato sarà necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali).

L'unità immobiliare di civile abitazione, ubicata in zona Metaurilia di Fano, si trova in zona semiperiferica, urbanizzata e non dotata di tutti i principali servizi, per i quali bisogna spostarsi di alcuni chilometri.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di civile abitazione composto complessivamente da due U.I., dove la seconda è meglio descritta nel "Lotto 2" della presente relazione; le due U.I. sono contigue ed attaccate su un lato delle rispettive unità immobiliare, mentre sono libere per i restanti 3 lati.

Il fabbricato, composto dalla U.I. relazionata nel presente "Lotto 1" e dalla U.I. relazionata nel successivo "Lotto 2", si sviluppa su un piano fuori terra ed è compreso su un lotto di terreno suddiviso in due scoperti esclusivi di pertinenza rispettivamente ciascuno ad una delle U.I..

Il fabbricato è stato realizzato previa demolizione di fabbricato esistente e successiva ricostruzione mediante struttura portante intelaiata in c.a. con il sistema costruttivo

"antisismico e termoacustico" della ditta "M2 EMME DUE Spa" – Via Toniolo, 39/B - Fano, con utilizzazione di sistema a cassero preconfezionato da pannelli in polistirene con funzione coibente e completato con getto in opera, per la formazione di setti in c.a.. Lo stesso sistema costruttivo è stato utilizzato per il solaio di copertura; mentre il solaio intermedio, tra piano abitativo e copertura, ancora da realizzare, è previsto in legno.

L'unità immobiliare del presente lotto confina con altri lotti di proprietà immobiliari private, per un lato con la U.I. del "Lotto 2", per un lato con strada privata di altre U.I. e per un lato con la strada principale pubblica, Strada Nazionale Adriatica Sud. La proprietà ha accesso dalla Strada Nazionale Adriatica Sud su un piccolo scoperto comune (B.C.N.C. subalterno 3) dal quale poi si accede ai due scoperti esclusivi di ciascuna proprietà; l'accesso comune appena citato è distinto come bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al foglio 79, particella 467, subalterno 3 (vedi allegato n. 3).

L'unità immobiliare relazionata nel presente "Lotto 1" è composta da soggiorno/pranzo/angolo cottura, due camere da letto, uno studio, un ripostiglio, n. 2 bagni ed un disimpegno; come suddetto l'U.I. si estende esclusivamente su un piano fuori terra con sovrastante copertura a falda.

Completa la proprietà una loggia sul fronte realizzata con struttura di copertura in legno, oltre ad un box- caldaia ubicato sul retro in aderenza al fabbricato.

La proprietà, accessibile da una area di scoperto comune, comprende uno scoperto esclusivo che circonda la casa prevalentemente per 3 lati, dove sono previsti anche i parcheggi privati (sul retro della proprietà).

Si tiene a precisare che a confine con lo scoperto di pertinenza della U.I. descritta al "Lotto 1" è presente una particella, distinta al Catasto urbano come area urbana (Foglio 79 particella 662 cat. F01 di Mq 98) sulla quale insistono tettoie e manufatti precari, di proprietà degli esecutati di cui al "Lotto 2", ma che non risulta oggetto di pignoramento e quindi non ricompresa nella esecuzione immobiliare. L'accesso a tale

particella avviene attualmente attraverso lo scoperto esclusivo del "Lotto 1" e non risultano altre possibilità di accesso; pertanto allo stato dei fatti tale area risulta interclusa.

L'U.I. è pressoché allo stato grezzo avanzato, priva di infissi interni, impianto termico, impianto elettrico, sanitari, pavimentazioni, rivestimenti ecc.

Inoltre, come meglio evidenziato nel capitolo delle difformità edilizie, è mancante del solaio tra il piano abitato ed il sottotetto.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 4).

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate si evince che relativamente alla unità immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Edificio originario: ante 1967;
- Permesso di Costruire n. 487/2012 del 18/06/2013 (demolizione e ricostruzione con ampliamento per la realizzazione di fabbricato bifamiliare);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 677/2016 del 01/07/2016 (Variante al Permesso di Costruire n. 487/2012 del 18/06/2013).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona B5.1 (Zone Residenziali di Completamento "Borgata Rurale di Metaurilia")

- *Difformità Edilizie:*

Dall'esame dei luoghi sono emerse leggere discrepanze sulle misure degli immobili che tuttavia possono essere regolarizzate con la necessaria pratica di completamento lavori. La presente U.I. costituente il "Lotto 1" è pressochè allo stato grezzo, mancante di diverse opere per il suo completamento, in special modo non è stato ancora realizzato il solaio, previsto, oltre che nella pratica edilizia, anche nella pratica strutturale, tra il piano dell'abitazione ed il sottotetto (solaio previsto con struttura in legno nella pratica depositata presso l'ex Genio Civile); detto solaio non ancora realizzato costituirà, se non realizzato, difformità urbanistica e strutturale.

Pertanto, oltre alla pratica urbanistica di completamento lavori mancanti, dovrà essere eseguita anche la relazione a strutture ultimate ed il collaudo strutturale. Dopodiché, ultimati tutti i lavori mancanti, reperita tutta la documentazione mancante, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si allega documentazione urbanistica e strutturale (vedi allegato n. 6).

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*

▪ Pratica edilizia di completamento:	€ 5.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 2.500,00
▪ Relazione a strutture ultimate/collaudo:	€ 3.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 1.500,00
▪ Diritti, bolli e spese accessorie:	€ 400,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 200,00

▪ Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 1.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 500,00

▪ Reperimento documentazione mancante (allaccio fognatura, relazione acustica, relazione Ex Legge 10, ecc..) da allegare alla S.C.A.	€ 1.200,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 600,00

Totale approssimativo regolariz. urb. e strutt. relativa al "Lotto 1"	€ 5.300,00
	(cinquemilatrecento/00)

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **non conforme, ma regolarizzabile**

La difformità riscontrata riguarda la mancanza d'introduzione in mappa della sagoma del nuovo fabbricato, il nuovo elaborato planimetrico, nonché la planimetria della disposizione della nuova unità abitativa.

Si allega documentazione catastale (vedi allegato n. 7 - 9) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino e riferita all'immobile prima della demolizione e successiva ricostruzione.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*

▪ Procedura di tipo mappale:	€ 1.800,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 900,00

▪ Procedura di variazione catastale: DOCFA:	€ 2.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")		€ 1.000,00

▪ Diritti di segreteria catastali:	€	400,00
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1")	€	200,00

Totale approssimativo regolariz. catastale relativa al "Lotto 1" € 2.100,00
(duemilacento/00)

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica/strutturale e catastale, relative al "Lotto 1", si possono considerare forfettariamente in € 7.400,00 (settemilaquattrocento/00).

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si precisa, inoltre, che non viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto la U.I. si trova allo stato grezzo, senza caldaia, certificati impianti ecc..., rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti ed in presenza di dati affidabili.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

▪ Attestato di Prestazione Energetica:	€	500,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)		

Oltre alle incombenze di cui sopra, naturalmente dovranno essere tenute in conto le spese necessarie per il completamento dei lavori che possono essere così presunte e sintetizzate:

- Lavoro di esecuzione del solaio mancante tra piano abitativo e sottotetto:
 $Mq\ 200,00\ (circa) \times \text{€}/Mq\ 200,00 = \text{€}\ 40.000,00$
 (Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1") € 20.000,00

- Eventuale controsoffitto per la copertura della struttura in legno:
 $Mq\ 200,00\ (circa) \times \text{€}/Mq\ 50,00 = \text{€}\ 10.000,00$
 (Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1") € 5.000,00

- Tinteggiatura interna:
 A corpo € 8.000,00
 (Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1") € 4.000,00

- Tinteggiatura esterna:
 A corpo € 20.000,00
 (Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 1") € 10.000,00

- Altri lavori di rifinitura:
 (Lavori imputabili esclusivamente al "Lotto 1" –
 Pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni,
 porte, ecc...) A corpo € 30.000,00

- Completamento lavori ed impianti tecnologici
 mancanti (termico, elettrico, idrico-sanitario,

adduzione gas...):

(Lavori imputabili esclusivamente al "Lotto 1")	A corpo	€ 45.000,00
---	---------	-------------

Totale approssimativo lavori di completamento relativi al "Lotto 1" € 114.000,00
(centoquattordicimila/00)

Complessivamente la cifra approssimativa per i lavori di completamento e regolarizzazioni varie è di € 121.900,00 (€ 114.000,00 completamento + € 500,00 A.P.E. + € 7.400,00 regolarizzazioni).

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di proprietà dei sig.ri:

- ***** (C.F.: *****)

Proprie

- ***** (C.F.: *****)

Proprie

Si allega certificato di matrimonio del sig. ***** (vedi allegato n. 10),
mentre la sig.ra ***** risulta

Il bene in questione è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto notarile del
16/05/2013 (rep. 78187) Notaio Dott. Alessandro Colangeli.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2013

Registro Particolare 3398 Registro Generale 5593

Pubblico Ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 78187/18529 del
16/05/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 24/05/2013

Registro Particolare 911 Registro Generale 5594

Pubblico Ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 78188/18530 del
16/05/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Annotazione n. 357 del 06/03/2014 (erogazione a saldo)

3. ISCRIZIONE del 03/06/2022

Registro Particolare 1255 Registro Generale 7832

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PESARO Repertorio 401 del
16/05/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 10/07/2023

Registro Particolare 5986 Registro Generale 8274

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio
981 del 09/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere libero in quanto, come suddetto, risulta essere mancante di diverse opere di rifinitura e quindi non abitabile.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI – Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Abitazione (piano terra):

$$\text{Mq } 108,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 108,00$$

- Loggia (piano terra):

$$\text{Mq } 32,00 \times 25\% (0,25) = \text{Mq } 8,00$$

- Scoperto esclusivo (piano terra):

$$\text{Mq } 460,00 \times 2\% (0,02) = \text{Mq } 9,20$$

$$\text{Mq } 125,20$$

Nella stima si è tenuto conto anche del valore del Bene Comune non Censibile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 467, subalterno 3, in quanto accesso comune alle proprietà immobiliari del "Lotto 1" e del "Lotto 2" e tale dovrà rimanere.

Superficie commerciale complessiva arrotondata (a): Mq 125,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.850,00

Valore commerciale al completamento dei lavori (c=axb): € 231.250,00

Spese approssimate per il completamento lavori (d): € 114.000,00

Spese per la regolarizzazione + A.P.E.(e): € 7.900,00

Rimanenza € 109.350,00

Riduzione 5% vizi occulti (f=5% di € 109.350,00): € 5.467,50

Valore di vendita "LOTTO 1" (g=c-d-e-f): € 103.882,50

Arrotondabile ad **€ 104.000,00**

(centoquattromila/00)

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 1" è pari ad
€ 104.000,00 (centoquattromila/00).**

TRIBUNALE ORDINARIO PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 94/2023

LOTTO 2 (CIVILE ABITAZIONE)

Unità immobiliare lato Ancona

❖ DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fano (PU), Strada Nazionale Adriatica Sud, 71, ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 467, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, vani 6 e rendita catastale € 356,36, come meglio visualizzabile dalla visura storica allegata (vedi allegato n. 2).

Tale classificazione catastale è riferita all'immobile prima che lo stesso venisse demolito e ricostruito (come meglio in seguito relazionato sarà necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali).

L'unità immobiliare di civile abitazione, ubicata in zona Metaurilia di Fano, si trova in zona semiperiferica, urbanizzata e non dotata di tutti i principali servizi, per i quali bisogna spostarsi di alcuni chilometri.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di civile abitazione composto complessivamente da due U.I., dove la seconda è meglio descritta nel "Lotto 1" della presente relazione; le due U.I. sono contigue ed attaccate su un lato delle rispettive unità immobiliare, mentre sono libere per i restanti 3 lati.

Il fabbricato, composto dalla U.I. relazionata nel presente "Lotto 2" e dalla U.I. relazionata al precedente punto "Lotto 1", si sviluppa su un piano fuori terra ed è compreso su un lotto di terreno suddiviso in due scoperti esclusivi di pertinenza rispettivamente ciascuno ad una delle U.I..

Il fabbricato è stato realizzato previa demolizione di fabbricato esistente e successiva ricostruzione mediante struttura portante intelaiata in c.a. con il sistema costruttivo

"antisismico e termoacustico" della ditta "M2 EMME DUE Spa" – Via Toniolo, 39/B - Fano, con utilizzazione di sistema a cassero preconfezionato da pannelli in polistirene con funzione coibentate e completato con getto in opera, per la formazione di setti in c.a.. Lo stesso sistema costruttivo è stato utilizzato per il solaio di copertura; mentre il solaio intermedio, tra piano abitativo e copertura, ancora da realizzare, è previsto in legno.

L'unità immobiliare del presente lotto confina con altri lotti di proprietà immobiliari private, per un lato con la U.I. del "Lotto 1", per un lato con strada privata di altre U.I. e per un lato con la strada principale pubblica, Strada Nazionale Adriatica Sud. La proprietà ha accesso dalla Strada Nazionale Adriatica Sud su un piccolo scoperto comune (B.C.N.C. subalterno 3) dal quale poi si accede ai due scoperti esclusivi di ciascuna proprietà; l'accesso comune appena citato è distinto come bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al foglio 79, particella 467, subalterno 3 (vedi allegato n. 3).

L'unità immobiliare relazionata nel presente "Lotto 2" è composta da soggiorno/pranzo/angolo cottura, due camere da letto, uno studio, una lavanderia, n. 2 bagni ed un disimpegno; come suddetto l'U.I. si estende esclusivamente su un piano fuori terra con sovrastante copertura a falda.

Completa la proprietà una loggia sul fronte realizzata con struttura di copertura in legno, oltre ad un box- caldaia ubicato sul retro in aderenza al fabbricato.

La proprietà, accessibile da una area di scoperto comune, comprende uno scoperto esclusivo che circonda la casa prevalentemente per 3 lati, dove sono previsti anche i parcheggi privati (sul fronte della proprietà).

L'U.I. è, seppur abitata, mancante di alcune rifiniture.

Inoltre, come meglio evidenziato nel capitolo delle difformità edilizie, è mancante del solaio tra il piano abitato ed il sottotetto.

Il tutto come meglio visualizzabile dall'allegata documentazione fotografica (vedi allegato n. 5).

❖ TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:

- *Estremi pratiche edilizie:*

Dalle ricerche effettuate si evince che relativamente alla unità immobiliare oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Edificio originario: ante 1967;
- Permesso di Costruire n. 487/2012 del 18/06/2013 (demolizione e ricostruzione con ampliamento per la realizzazione di fabbricato bifamiliare);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 677/2016 del 01/07/2016 (Variante al Permesso di Costruire n. 487/2012 del 18/06/2013).

- *Situazione urbanistica:*

PRG – Piano Regolatore Generale Vigente – Zona B5.1 (Zone Residenziali di Completamento "Borgata Rurale di Metaurilia")

- *Difformità Edilizie:*

Dall'esame dei luoghi sono emerse leggere discrepanze sulle misure degli immobili che tuttavia possono essere regolarizzate con la necessaria pratica di completamento lavori. La presente U.I. costituente il "Lotto 2" è mancante di alcune rifiniture per il suo completamento, in special modo non è stato ancora realizzato il solaio, previsto, oltre che nella pratica edilizia, anche nella pratica strutturale, tra il piano dell'abitazione ed il sottotetto (solaio previsto con struttura in legno nella pratica depositata presso l'ex Genio Civile); detto solaio non ancora realizzato costituirà, se non realizzato, difformità urbanistica e strutturale.

Pertanto, oltre alla pratica urbanistica di completamento lavori mancanti, dovrà essere eseguita anche la relazione a strutture ultimate ed il collaudo strutturale.

Dopodiché, ultimati tutti i lavori mancanti, reperita tutta la documentazione mancante, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si allega documentazione urbanistica e strutturale (vedi allegato n. 6).

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione urbanistica:*

▪ Pratica edilizia di completamento:	€ 5.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 2.500,00
▪ Relazione a strutture ultimate/collaudato:	€ 3.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 1.500,00
▪ Diritti, bolli e spese accessorie:	€ 400,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 200,00
▪ Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 1.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 500,00
▪ Reperimento documentazione mancante (allaccio fognatura, relazione acustica, relazione Ex Legge 10, ecc....) da allegare alla S.C.A.	€ 1.200,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 600,00

Totale approssimativo regolariz. urb. e strutt. relativa al "Lotto 2" € 5.300,00
(cinquemilatrecento/00)

- *Difformità Catastali:*

L'immobile risulta: **non conforme, ma regolarizzabile**

La difformità riscontrata riguarda la mancanza d'introduzione in mappa della sagoma del nuovo fabbricato, il nuovo elaborato planimetrico, nonché la planimetria della disposizione della nuova unità abitativa.

Si allega documentazione catastale (vedi allegato n. 8 - 9) reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Pesaro e Urbino e riferita all'immobile prima della demolizione e successiva ricostruzione.

- *Costi (approssimativi) per la regolarizzazione catastale:*

▪ Procedura di tipo mappale:	€ 1.800,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 600,00
▪ Procedura di variazione catastale:		
DOCFA:	€ 2.000,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 1.000,00
▪ Diritti di segreteria catastali:	€ 400,00	
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2")		€ 200,00

Totale approssimativo regolariz. catastale relativa al "Lotto 2" € 2.100,00
(duemilacent/00)

Pertanto le spese tecniche necessarie per aggiornare la situazione urbanistica/strutturale e catastale, relative al "Lotto 2", si possono considerare forfettariamente in € 7.400,00 (settemilaquattrocent/00).

❖ PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.):

Si precisa, inoltre, che non viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto la U.I. si trova mancante di opere che potrebbero falsare la classificazione, rimandando la redazione a data da destinarsi in conseguenza di eventuali rogiti ed in presenza di dati affidabili.

Non è necessario Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

- *Costi (approssimativi) per la redazione di A.P.E.:*

- Attestato di Prestazione Energetica: € 500,00
(escluse spese per la regolarizzazione di documentazione necessaria per la redazione dell'A.P.E. quali libretti impianto ecc..)

Oltre alle incombenze di cui sopra, naturalmente dovranno essere tenute in conto le spese necessarie per il completamento dei lavori che possono essere così presunte e sintetizzate:

- Lavoro di esecuzione del solaio tra piano abitativo e sottotetto:
Mq 200,00 (circa) x €/Mq 200,00 = € 40.000,00
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2") € 20.000,00
- Eventuale controsoffitto per la copertura della struttura in legno:
Mq 200,00 (circa) x €/Mq 50,00 = € 10.000,00
(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2") € 5.000,00

- Tinteggiatura interna:

A corpo € 8.000,00

(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2") € 4.000,00

- Tinteggiatura esterna:

A corpo € 20.000,00

(Quota di 1/2 spettante per il "Lotto 2") € 10.000,00

- Altri lavori di rifinitura quali pavimentazioni esterna ecc:

(Lavori imputabili esclusivamente al "Lotto 2") A corpo € 8.000,00

Totale approssimativo lavori di completamento relativi al "Lotto 2" € 47.000,00

(quarantasettemila/00)

Complessivamente la cifra approssimativa per i lavori di completamento è di € 54.900,00 (€ 47.000,00 completamento + € 500,00 A.P.E. + € 7.400,00 regolarizzazioni).

❖ PROVENIENZA DEI BENI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

L'unità immobiliare in oggetto di stima risulta essere di proprietà dei sig.ri:

- ***** (C.F.: *****)

Proprie ***** comunione dei beni con Vitali Maria Grazia

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

Nata a [REDACTED]

Proprietà: 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Si allega certificato di matrimonio (vedi allegato n. 11).

Il bene in questione è pervenuto all'attuale proprietà mediante atto notarile del 16/05/2013 (rep. 78187) Notaio Dott. Alessandro Colangeli.

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio:

1. ISCRIZIONE del 24/05/2013

Registro Particolare 911 Registro Generale 5594

Pubblico Ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Repertorio 78188/18530 del 16/05/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Annotazione n. 357 del 06/03/2014 (erogazione a saldo)

2. TRASCRIZIONE del 10/07/2023

Registro Particolare 5986 Registro Generale 8274

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 981 del 09/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ STATO DI POSSESSO DEI BENI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il bene al momento del sopralluogo risulta essere abitato dai soggetti proprietari, seppur mancante di alcune opere di rifinitura.

Altre informazioni delle quali il sottoscritto è in possesso sono le seguenti, ad esclusione di eventuali dati/informazioni di cui il sottoscritto non ne è venuto a conoscenza:

Censo, livello uso civico: no

Millesimi condominiali: no

Spese condominiali ordinarie annuali: /

Spese condominiali straordinarie già deliberate: /

Spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Spese condominiali straordinarie insolute relative agli ultimi 2 anni: /

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

❖ STIMA COMMERCIALE DEL BENE:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate "la somma delle superfici coperte calpestabili (su calcolo planimetrico) comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)" come da NORMA UNI – Computo della superficie commerciale degli immobili.

Il sottoscritto ha tenuto conto anche della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, l'epoca e la tipologia di costruzione, le finiture, gli impianti, il tutto oggetto di attento esame.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si è proceduto con la stima sintetica con metodo "comparativo diretto" basato sul confronto tra il bene in questione ed altri con caratteristiche similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria, si ritiene opportuno adeguare le stime applicando una percentuale di riduzione per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali ulteriori spese insolute.

- Calcolo superficie commerciale:

- Abitazione (piano terra):

$$\text{Mq } 110,00 \times 100\% (1,00) = \text{Mq } 110,00$$

- Loggia (piano terra):

$$\text{Mq } 30,80 \times 25\% (0,25) = \text{Mq } 7,70$$

- Scoperto esclusivo (piano terra):

$$\text{Mq } 484,00 \times 2\% (0,02) = \text{Mq } 9,68$$

$$\text{Mq } 127,38$$

Nella stima si è tenuto conto anche del valore del Bene Comune non Censibile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 467, subalterno 3, in quanto accesso comune alle proprietà immobiliari del "Lotto 1" e del "Lotto 2" e tale dovrà rimanere.

Superficie commerciale complessiva arrotondata (a): Mq 127,00

Prezzo Unitario €/Mq (b): €/Mq 1.800,00

Valore commerciale al completamento dei lavori (c=axb): € 228.600,00

Spese approssimate per il completamento lavori (d): € 47.000,00

Spese per la regolarizzazione + A.P.E.(e): € 7.900,00

Rimanenza € 173.700,00

Riduzione 5% vizi occulti (f=5% di € 173.700,00): € 8.685,00

Valore di vendita "LOTTO 2" (g=c-d-e-f): € 165.015,00

Arrotondabile ad **€ 165.000,00**

(centosessantacinquemila/00)

**Il più probabile valore di mercato attribuibile al "LOTTO 2" è pari ad
€ 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).**

Elenco allegati:

- Visura catastale storica ("Lotto 1" _ sub. 1 – allegato n. 1);
- Visura catastale storica ("Lotto 2" _ sub. 2 – allegato n. 2);
- Visura catastale storica (Sub. 3 – allegato n. 3);
- Documentazione fotografica ("Lotto 1 _ sub. 1" – allegato n. 4);
- Documentazione fotografica ("Lotto 2 _ sub. 2" – allegato n. 5);
- Documentazione urbanistica e strutturale ("Lotti 1" e "Lotto 2" – allegato n. 6);
- Planimetria catastale ("Lotto 1" _ sub. 1 – allegato n. 7);
- Planimetria catastale ("Lotto 2" _ sub. 2 – allegato n. 8);
- Estratto di mappa ("Lotti 1" e "Lotto 2" – allegato n. 9);
- Estratto di matrimonio ("Lotto 1" _ sub. 1 – allegato n. 10);
- Estratto di matrimonio ("Lotto 2" _ sub. 2 – allegato n. 11);
- Sintetica descrizione dei lotti di vendita e identificativi catastali dei beni periziati (vedi allegato n. 12);
- Check list (vedi allegato n. 13);
- Elaborato peritale in versione privacy (vedi allegato n. 14).

Il C.T.U.

Geom. OMAR MAGNANELLI

(firmato digitalmente)