

TRIBUNALE DI PESARO**Esecuzioni Immobiliari****RGE N. 10/2025****G.E. Dott. Pini Lorenzo**Creditore Procedente: **ONTRUM ITALY SPA**Debitore: [REDACTED]**PERIZIA DI STIMA**

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Roberto Renzoni, con Studio Tecnico in Pesaro, Via Campanella n°12, regolarmente iscritto al N.1440 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino, e regolarmente iscritto al N.577 dell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, in data 01.03.2025 ha accettato l'incarico in cui il G.E. Dott. Pini Lorenzo, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe.

Il G.E. stabilisce che il C.T.U. risponda al seguente quesito: “esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si stenda 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 (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente ai almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito delle certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co.376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art.46, comma quinto, del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

PREMESSE:

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti estratti dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, effettuate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pesaro al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pesaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cartoceto (PU), eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, eseguiti gli opportuni rilievi fotografici, tutto ciò premesso, redige la seguente relazione peritale secondo quanto richiestomi dal G.E. nel decreto di conferimento dell'incarico.



1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Identificazione dei beni:

Unità immobiliare destinata ad uso appartamento di civile abitazione con annesse pertinenze;

Ubicazione:

Comune di Cartoceto (PU), Località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n.31;

Proprietà:

██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ (proprietà per 1/1)

Distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

Foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 2;

Zona Cens. /, Micro Zona /, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Cat. 201 mq., Rendita € 702,38.

Unità immobiliare destinata ad uso autorimessa;

Ubicazione:

Comune di Cartoceto (PU), Località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n.31;

Proprietà:

██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ (proprietà per 1/1)

Distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

Foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 1;

Zona Cens. /, Micro Zona /, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq., Sup. Cat. 174 mq., Rendita € 335,33.

Si propone la vendita in un unico lotto.

2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co.376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

L'unità immobiliare in oggetto, non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il bene immobile in oggetto, è ubicato in Via Vittorio Veneto n°31, in Località Lucrezia del Comune di Cartoceto (PU).

L'immobile ricade proprio nel centro abitato di Lucrezia di Cartoceto.

La località di Lucrezia è ben collegata agli altri Comuni della Valle del Metauro da un asse viario, ed è ben servita.

L'unità immobiliare in oggetto, è una villetta singola monofamiliare di civile abitazione, inserita in un'ampia area scoperta di proprietà, ed è composta da un piano primo in cui è presente un appartamento di civile abitazione, un piano secondo in cui è presente una soffitta, ed un piano seminterrato in cui destinato ad uso garage e cantina. Sono inoltre presenti degli accessori esterni.

L'appartamento di civile abitazione posto al piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna è composto attualmente da un ampio vano destinato ad uso soggiorno-pranzo-angolo cottura, un corridoio di disimpegno ubicato nella zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno, sono inoltre presenti due balconi.

La soffitta è ubicata al piano secondo, ed è collegata direttamente con l'appartamento posto al piano primo, tramite una scala interna. La soffitta è composta da due ampi vani, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un balcone.

Il piano interrato, sottostante il fabbricato principale, collegato direttamente con l'appartamento posto al piano primo, tramite una scala interna, risulta suddiviso in più vani in cui di fatto sono presenti un ufficio, un vano destinato a soggiorno-pranzo, un cucinotto, un bagno, etc.

Il piano interrato, posto al di fuori della sagoma del fabbricato principale, e non direttamente collegato con l'immobile, è composto da due ampi vani destinati ad uso autorimessa, ed accessibili da una rampa carrabile esterna.

Sono inoltre presenti sulla corte esterna dei manufatti "capanni" ed una tettoia, realizzati in assenza di titolo edilizio.

Internamente l'appartamento di civile abitazione posto al piano primo è stato recentemente ristrutturato, presenta pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in pvc con doppio vetro, tapparelle avvolgibili in pvc, porte interne in legno laccato, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di miscelatori, pareti e soffitti interni tinteggiati.

La soffitta posta al piano secondo, è dotata di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di



miscelatori, serramenti in pvc con doppio vetro, lucernai tipo “Velux” in legno e vetro porte interne in legno, pareti e soffitti tinteggiati, controsoffitto in cartongesso con interposto pannello di lana di roccia di circa 5 cm. (informazione ricevuta dal proprietario).

Il piano seminterrato presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, sanitari del bagno in ceramica smaltata dotati di miscelatori, serramenti in legno con vetro singolo, porte interne in legno, pareti e soffitti tinteggiati.

L'autorimessa interrata è dotata di porta basculante metallica carrabile, presenta una pavimentazione di tipo industriale, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Internamente i vani che compongono l'immobile, si trovano in buono stato di conservazione.

Gli accessori esterni, non legittimati urbanisticamente, sono composti da strutture in legno.

Esternamente l'immobile presenta facciate intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è a falde inclinate, il manto di copertura è composto da tegole di laterizio, le strutture portanti verticali sono miste in muratura e cemento armato, mentre quelle orizzontali ed inclinate sono in latero-cemento.

Lo scoperto esclusivo è in parte pavimentato da lastre in porfido ed in parte è a giardino.

Si rileva la presenza di una piccola piscina, collocata sopra ad una porzione di giardino.

Lo scoperto esclusivo risulta integralmente dotato di recinzione, sia verso le vie pubbliche, che verso gli immobili confinanti.

L'immobile è dotato di impianto fognario, idrico, di riscaldamento, elettrico, etc.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento posto al piano primo avviene tramite caldaia a gas con radiatori in ghisa, mentre il piano interrato è riscaldato da radiatori in ghisa alimentati da un camino a legna.

Le utenze sono autonome.

Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

N.B. Si precisa che trattandosi di immobile intestato a soggetti privati, non è soggetto a vendita con i.v.a.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;

L'immobile è stato edificato in data successiva al 02/09/1967.

La data di costruzione dell'immobile è da riferirsi al rilascio del Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili Pratica N.3 del 23.01.1971.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art.46, comma quinto, del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili Pratica N.3 del 23.01.1971, avente per oggetto la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di Abitabilità del 31.03.1971;
- Concessione N.90, Pratica Edilizia N.95/89 del 04.12.1989, avente per oggetto la costruzione di un garage interrato adiacente ad un fabbricato di civile abitazione;

Sono emerse le seguenti, principali, difformità urbanistiche:

- Appartamento di civile abitazione (piano primo) rispetto al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili Pratica N.3 del 23.01.1971:
 - > modifiche distributive interne;
 - > modifiche prospettiche;
 - > modifiche della scala interna;
- Soffitta (piano secondo) non rappresentata graficamente nella tavola tecnica del Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili Pratica N.3 del 23.01.1971, pertanto raffrontata con la planimetria catastale depositata in data 19.05.2006 Prot. N. PS0053314:
 - > modifiche distributive interne, tra cui realizzazione di un bagno;
 - > modifiche prospettiche;
 - > modifiche della scala interna;
- Vani accessori (piano interrato) rispetto al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili Pratica N.3 del 23.01.1971:
 - > modifiche distributive interne;
 - > modifiche prospettiche;
 - > modifiche della scala interna;
 - > cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria a superficie utile, di fatto è presente un appartamento

- Esterni:

- > accessorio esterno;
- > tettoia esterna;
- > piscina esterna;

- Autorimessa interrata, rispetto alla Concessione N.90, Pratica Edilizia N.95/89 del 04.12.1989.:

- > Maggior altezza utile interna, rilevata cm.255, legittimata cm.240;
- > Assenza di una scala di collegamento esterna;

Pertanto sarà necessario effettuare un rilievo metrico di dettaglio, predisporre una pratica edilizia in sanatoria con opere, ripristinando lo stato dei luoghi delle irregolarità urbanistiche non sanabili.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985.

Non allega il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in quanto non sono oggetto della presente esecuzione dei terreni.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Identificazione dei beni:

Unità immobiliare destinata ad uso appartamento di civile abitazione con annesse pertinenze;

Ubicazione:

Comune di Cartoceto (PU), Località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n.31;

Proprietà:

██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ (proprietà per 1/1)

Distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

Foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 2;

Zona Cens. /, Micro Zona /, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Cat. 201 mq., Rendita € 702,38.

Unità immobiliare destinata ad uso autorimessa;

Ubicazione:

Comune di Cartoceto (PU), Località Lucrezia, Via Vittorio Veneto n.31;

Proprietà:

██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ (proprietà per 1/1)

Distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Catasto Fabbricati:

Foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), Particella 323, Subalterno 1;

Zona Cens. /, Micro Zona /, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 151 mq., Sup. Cat. 174 mq., Rendita € 335,33.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili, in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita, del 27.07.2006, a firma del Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU), Repertorio N.22901/3316, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 01.08.2006, Registro Generale n.13098, Registro Particolare n.6637, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] avente per oggetto il diritto di proprietà di 1/2 sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1 e 2;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, del 04.01.2017, a firma del Notaio Alfredo De Martino in Fano (PU), Repertorio N.13452/9777, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 10.01.2017, Registro Generale n.164, Registro Particolare n.119, a favore di [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] avente per oggetto il diritto di proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2;
- Annotazione, del 21.12.2017 risoluzione;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, risoluzione, del 15.12.2017, a firma del Notaio Alfredo De Martino in Fano (PU), Repertorio N.14721/10750, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 21.12.2017, Registro Generale n.14995, Registro Particolare n.3289, a favore di [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] avente per oggetto il diritto di proprietà di 1/1 sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2;

La quota in titolarità all'esecutato non è suscettibile di separazione in natura.



8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU), Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 27.07.2006, Repertorio n.22902/3317, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 01.08.2006, R.P. n.3592, R.G. n.13099, a favore di [REDACTED] Cassa di Risparmio di Fano s.p.a. codice fiscale 00129820411, con domicilio in Fano (PU) Piazza XX Settembre n°19, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Capitale € 200.000, Totale € 300.000, tasso di interesse annuo 4,21%, durata 30 anni, sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1 e 2;
- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU), Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 19.01.2009, Repertorio n.28350/6352, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 22.01.2009, R.P. n.129, R.G. n.691, a favore di [REDACTED] Cassa di Risparmio di Fano s.p.a. codice fiscale 00129820411, con domicilio in Pesaro (PU) Via Ponchielli n°94, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Capitale € 31.500, Totale € 47.250, tasso di interesse annuo 5,00%, durata 10 anni, sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1 e 2;
- Annotazione, Comunicazione n.1264 del 18.07.2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28.12.2011;
- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU), Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 07.11.2011, Repertorio n.33329/9386, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 11.11.2011, R.P. n.2965, R.G. n.13621, a favore di [REDACTED] Cassa di Risparmio di Fano s.p.a. codice fiscale 00129820411, con domicilio in Fano (PU) Piazza XX Settembre n°19, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Capitale € 60.000, Totale € 108.000, tasso di interesse annuo 5,035%, durata 15 anni, sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2-3;
- Annotazione, Comunicazione n.310 del 16.02.2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29.10.2014;
- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Annunziata Morico in Fano (PU), Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 08.10.2014, Repertorio n.49607/21458, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 10.10.2014, R.P. n.1685, R.G. n.9486, a favore di [REDACTED] Cassa di Risparmio di Fano s.p.a. codice fiscale 00129820411, con domicilio in Fano (PU) Piazza XX Settembre n°19, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Capitale € 105.000, Totale € 189.000, tasso di interesse annuo /, durata 22 anni e 6 mesi, sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2-3;

- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Alfredo De Martino in Fano (PU), Ipoteca volontaria, a garanzia di debito, in data 15.12.2017, Repertorio n.14722/10751, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 20.12.2017, R.P. n.2489, R.G. n.14893, a favore di Credito Valtellinese s.p.a. codice fiscale 00043260140, con domicilio in Sondrio (SO) Piazza Quadrivio n°8, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, contro Italsistemi s.r.l. con sede in Fano (PU) codice fiscale 01266220415, Capitale € 80.123, Totale € 144.221, tasso di interesse annuo /, durata /, sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2-3;

- Trascrizione contro, Atto Giudiziario del Tribunale di Pesaro, Verbale di pignoramento immobili, in data 30.12.2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 06.02.2025, Repertorio N.2985/2024, Registro Generale n.1320, Registro Particolare n.865, a favore di Credit Agricole Italia s.p.a. con sede in Parma (PR) codice fiscale 02113530345, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] sulle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 del Comune di Cartoceto (PU), particella 323, subalterni 1-2-3;

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La stima commerciale è stata fondata da una analisi del mercato immobiliare, tenendo conto dei seguenti fattori: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensioni, stato di conservazione, etc. La valutazione che segue è fondata sul metodo del confronto di mercato, ovvero per quanto possibile, si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei beni immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione.

Il metodo di determinazione delle superfici commerciali si riferisce al S.I.M. Sistema Italiano di Misurazione, previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale, rilevando la S.E.L., ovvero la Superficie Esterna Lorda, che per definizione si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Anche i coefficienti di destinazione, per ponderare la S.E.L. alla superficie commerciale, fanno riferimento al S.I.M.

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Piano	Superficie lorda mq.	Coefficiente di destinazione	Superficie Commerciale mq.
Appartamento	1	137,00	1,00	137,00
Balconi	1	20,00	0,25	5,00
Soffitta	2	137,00	0,33	45,21
Balconi	2	6,00	0,25	1,50
Accessori direttamente comunicanti	S1	137,00	0,50	68,50
Autorimessa interrata	S1	72,00	0,50	36,00
Scoperto esclusivo	T	420,00	0,025	10,50
				Totale Mq. 303,71

Si ritiene appropriato applicare all'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di €/mq. 900,00
 Pertanto dai parametri di cui sopra deriva il seguente valore di mercato:
 Mq. 303,71 x €/mq. 900,00 = € 273.339,00

A detrarre stima forfetaria dei costi per la sanatoria con opere ed i relativi ripristini in € 25.000,00

VALORE DI MERCATO € 248.339,00

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21.03.2025, effettuato congiuntamente all'Avv. Cristina Letizi in qualità di Custode Giudiziario, l'immobile risultava occupato da:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (proprietario);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] del proprietario);
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (figlio del proprietario);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (suocera del proprietario);

Le unità immobiliari non sono soggette a spese di carattere condominiale.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano le planimetrie catastali e idonea documentazione fotografica.

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà ad allegare una versione della perizia di stima con i dati sensibili oscurati.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Pesaro, lì 25.06.2025

Il CTU Geom. Roberto Renzoni

**Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 5) Elenco delle formalità a favore e contro;
- 6) Documentazione urbanistica (titoli edilizi, stralci di tavole di progetto, agibilità, etc.);
- 7) Check list esecuzioni immobiliari.