



TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Emanuele Mosci



Oggetto:

**Espropriazione immobiliare post L. 80
N. 116/2025 R.G. ESEC. IMMOB.**



Creditore Procedente: “OMISSIS”

Debitore:

“OMISSIS”



Custode Giudiziario:

Avv. Sofia Frattini



C.T.U.:

Geom. Ripanti Maurizio



Elaborato Peritale



Pesaro li, 04/03/2026



PREMESSA

- Il giorno 09/01/2026 il sottoscritto **Geom. Maurizio Ripanti**, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 1244, è stato incaricato dal G.E. quale CTU nell'Esecuzione Immobiliare **116/2025**, in sostituzione dell'Ing. Paolo Del Moro per rinuncia dell'incarico in data 24/12/2025.
- Il giorno 19/01/2026 il sottoscritto **Geom. Maurizio Ripanti** accettava l'incarico con atto di giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale.
- L'udienza sulle modalità della vendita è fissata per il giorno 13/04/2026.
- E' stata verificata la completezza e l'idoneità della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile. In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), la quale riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie, con indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Non risulta depositato, dal creditore procedente, il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto ha richiesto e acquisito lo stesso.

(All. 1- Check list)

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- In data 09/01/2024 veniva comunicata alle parti la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 30/01/2026 alle ore 09:00, da parte dell'Avv. Laura Radicchi in qualità di ausiliario del Custode Giudiziario Avv. Sofia Frattini.
- In data 19/01/2026 ho inoltrato richiesta, all'ufficio Tecnico del Comune di San Costanzo, di accesso agli atti al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'incarico. Successivamente in data 13/02/2026 è stato acquisito il fascicolo di progetto con estrazione degli elaborati di progetto per verificare la corrispondenza Urbanistica e i vincoli di PRG presenti. In data 16/02/2026 è stato richiesto, all'ufficio competente, il Certificato di Agibilità/Abitabilità in quanto non presente nelle documentazione urbanistica inviatami dall'ufficio Tecnico del Comune di San Costanzo in data 13/02/2026; tale Certificato, come riferito dal tecnico Comunale, non risulta nel fascicolo.

(All. 5 - Documentazione Urbanistica)

- E' stato acquisito in data 20/01/2026 il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia, nonché l'Estratto per riassunto degli Atti di matrimonio.

(All. 4 - Anagrafica)

- Il giorno 30/01/2026, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Laura Radicchi, nominato quale ausiliario dell'Avv. Sofia Frattini, è stato effettuato il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali presso la sede dell'immobile oggetto di pignoramento. Si è proceduto alla ispezione dell'immobile e si è eseguito il controllo con le misurazioni di rito e il rilievo fotografico. Alla fine delle operazioni peritali è stato redatto e sottoscritto dai presenti il Verbale di primo accesso a cura del Custode Giudiziario.

(All. 2 - Vista Aerea di inquadramento e Doc. Fotografica)

- In data 18/02/2026, stante che l'immobile *de quo* risulta non conforme dal punto di vista catastale con riferimento all'ultimo titolo abilitativo e alla situazione di fatto accertata in fase di sopralluogo, ho richiesto l'autorizzazione del G.E. per procedere alla denuncia di variazione catastale, all'Agenzia delle Entrate, al fine di garantire la conformità catastale richiesta per la vendita forzata.
- In stessa data, il GE autorizzava il deposito per la pratica di aggiornamento Catastale.
- In data 19/02/2026 è stato eseguito il rilievo completo dell'immobile per la redazione della pratica catastale con procedura DOCFA.

(All. 3 - Documentazione Catastale)

(All. 6 - Rilevo Planimetrico dello stato di fatto e Calcolo SEL)

- In seguito, ho eseguito ulteriori ricerche, ho richiesto documentazione catastale, ho svolto le opportune ispezioni ipotecarie nonché la ricerca dell'Atto Notarile di provenienza dell'immobile.

(All. 7- Ispezioni Ipotecarie)

- Successivamente ho eseguito ulteriori verifiche urbanistiche, chiarimenti e riscontri con l'ufficio tecnico del Comune di San Costanzo.
- In data 04/03/2026 è stato inviato copia dell'Elaborato Peritale, tramite PEC, all'Avv. Elisa Benincasa per il creditore procedente, e con Raccomandata A/R al debitore.

Di seguito si trascrivono gli argomenti trattati, estratti dal Verbale di giuramento dell'esperto, e cioè:

- 1) all'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) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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. 178/29, 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 Legge n. 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 dalla 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'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 Legge n. 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 siano necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola 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, la 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 e 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. 568 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 l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di 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 e, 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. Specifici 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 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 alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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 e 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 P.C.T. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.**

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

RISPOSTE AI QUESITI

1) L'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.

Il bene oggetto di pignoramento è così distinto:

n. 1 unità immobiliare in porzione di fabbricato produttivo in zona industriale, sito in comune di San Costanzo (PU), in Via Dell'industria n.10, e più precisamente: unità immobiliare ad uso commerciale (negozio) al Piano Terra. A completare la proprietà un camminamento comune sul fronte del complesso immobiliare.

L'immobile, in oggetto, già censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 5 del Comune di San Costanzo, Provincia di Pesaro e Urbino, Particella 494** e così distinto:

Destinazione	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ubicazione
Negozio	12	C/1	1	115 mq.	Totale 120 mq.	€ 3.236,89	Via Dell'Industria n. 12 Piano T

L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del pignoramento, è rappresentata nella planimetria catastale individuata con Prot. n. 161843 del 15/11/2001 e da Elaborato Planimetrico con Prot. n. PS0029466 del 24/02/2011 in cui risultano individuati anche i B.C.N.C. come riportati nell'Elenco Subalterni.

Si rappresenta che la planimetria non è conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo in quanto non è stata aggiornata la planimetria catastale per modifiche interne.

Successivamente, a seguito di richiesta al GE, in conformità allo stato dei luoghi e da quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo, è stata presentata la Denuncia di Variazione Catastale per conformare la planimetria catastale stessa allo stato di fatto.

I nuovi dati Catastali, a seguito della Variazione Catastale per modifiche interne sono:
Foglio 5 del Comune di San Costanzo, Provincia di Pesaro e Urbino, Particella 494 e così distinto:

Destinazione	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ubicazione
Negozi	12	C/1	1	107 mq.	Totale 115 mq.	€3.011,72	Via Dell'Industria n. 10 Piano T

L'unità immobiliare in oggetto, a seguito di Variazione Catastale, è, quindi, attualmente rappresentata nella planimetria catastale individuata con Prot. n. PS0016959 del 25/02/2026 e da Elaborato Planimetrico con Prot. n. PS0029466 del 24/02/2011 in cui risultano individuati anche i B.C.N.C. come riportati nell'Elenco Subalterni.
(All. 3 - Documentazione Catastale)

Confini: Via Dell'Industria, “OMISSIS” (sub. 15), “OMISSIS” (sub. 16), salvo altri.

Nel caso in oggetto, considerato la conformazione dell'immobile, il CTU non ritiene opportuno la formazione di più lotti ai fini della stima e procede alla valutazione commerciale considerando il tutto come unico lotto.

2) Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto di stima è porzione di un fabbricato in zona industriale, poco fuori dal centro abitato, sito in Comune di San Costanzo località San Fortunato, via dell'Industria. Trattasi di fabbricato che si articola su due livelli corrispondenti alle diverse quote di riferimento della strada via dell'Industria nel lato verso monte, con piazzali ad uso parcheggio privato nel lato a quota inferiore verso valle.

L'immobile è situato nel contesto del Comune di San Costanzo, precisamente in un'area identificata come Zona Industriale/Artigianale. È una zona periferica rispetto al nucleo storico, caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi, commerciali e residenziali, servita dai mezzi

pubblici e dista circa 1,5 Km. dal centro di San Costanzo e circa 11 Km. dal centro di Fano, altre zone limitrofe sono Mondolfo e Marotta.

L'intero edificio sviluppa due piani: un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Immobile costruito nel 1991, di cui la porzione di fabbricato in oggetto è stato ristrutturato nel 2004. La struttura del fabbricato è realizzata con la tecnologia della prefabbricazione con struttura in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati dello spessore di circa cm. 20, coibentati con strato in polistirolo, del tipo liscio di cassero colore grigio; solaio intermedio realizzato mediante pannelli in c.a. precompresso; copponi di copertura pedonabile, leggermente curvi, con nervature portanti e manto di copertura in lastre di fibrocemento privo di amianto con sottostante strato isolante.

Gli infissi si presentano con profilati di alluminio verniciato colore verde scuro e vetro camera. Il passaggio pedonale, di uso comune, sul fronte, risulta pavimentato con lastre di cemento.

L'intero fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale.

L'immobile oggetto della presente perizia è così costituito:

Piano Terra

- Locale ad uso Negozio, attualmente usato dal proprietario esecutato come deposito materiali edili; include un ingresso indipendente, adiacente alla vetrina del negozio, per collegamento diretto a due vani ad uso uffici per la vendita, con bagno e antibagno; oltre camminamento comune sul fronte. L'altezza del vano negozio è pari a circa h. 5,20, mentre i vani sul retro (uffici e bagno con controsoffitto) hanno un'altezza di circa h. 3,05. Superficie complessiva utile calpestabile di circa mq. 110,14.

I vani ad uso ufficio per la vendita risultano privi di mobilio.

Il vano ad uso negozio presenta una pavimentazione in cemento industriale, mentre i pavimenti e battiscopa degli uffici sono in gres porcellanato, il bagno è dotato di doccia e relativi sanitari, con pavimento e rivestimento in ceramica.

Le porte sono del tipo legno tamburato. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio verniciato colore verde scuro e vetro camera.

I locali sono internamente tinteggiati in colore chiaro e si presentano in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico è con posizionamento sottotraccia.

Sono presenti delle pompe di calore di vecchia generazione che risultano non funzionanti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ad accumulo posizionato nel bagno.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura.

Nel complesso l'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche dal punto di vista igienico/sanitario.

La vendita del presente immobile è esente IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

2 bis) A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/29, 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.

Il bene oggetto di espropriazione non rientra nella casistica di cui al quesito.

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 Legge n. 47/1985.

Il bene oggetto di espropriazione non rientra nella casistica di cui al quesito, appurato che la costruzione dell'immobile risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967, più precisamente il 27/08/1998 con titolo abilitativo Concessione Edilizia n. 33/98.

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 dalla 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'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Costanzo l'immobile in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 33 del 27/08/1998, rilasciata dal comune di San Costanzo (PU), a nome di "OMISSIS", per i lavori di nuova costruzione di fabbricato produttivo;
- Concessione Edilizia n. 91 del 17/12/1999, Variante a Concessione Edilizia n. 33/98.
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 20/12/1999 prot. 13875/PC, con attestazione di deposito e denuncia lavori per Costruzioni in zona sismica n. 0538/99 cod. NIH.
- Denuncia di Inizio Attività n. 361 del 07/03/2003 (Prot. 2795/2003) rilasciata dal comune di San Costanzo, a nome di "OMISSIS", per opere interne per frazionamento di unità immobiliare per ricavare due negozi in Via dell'Industria n. 10 e n. 12.
- Denuncia di Inizio Attività n. 594 del 14/07/2004 (Prot. 6468/2004) rilasciata dal comune di San Costanzo, a nome di "OMISSIS", per opere interne all'immobile in Via dell'Industria n. 10.
- Da richiesta all'ufficio urbanistica del Comune di San Costanzo, non risulta il Certificato di Agibilità negli atti inviati dall'ufficio preposto del Comune.
- Da ulteriori verifiche non risultano istanze di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (Condonò Edilizio '94) e Legge n. 326/2003 (Condonò Edilizio 2004), nemmeno la presentazione di pratiche edilizie per successivi interventi rispetto ai Titoli Abilitativi sopra menzionati.

Inoltre, nella documentazione agli atti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. n. 37/2008. Dalla verifica effettuata *in loco*, relativamente a quanto visibile e verificabile, l'immobile è dotato di impianti (elettrici, idrici, e sanitari) conformi alle norme di legge vigenti al momento della costruzione; questi attualmente sono allacciati ai relativi contatori.

L'immobile rientra nel Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Costanzo in Zona omogenea "D2" Zona per insediamenti misti artigianale, commerciale e residenza.

Si rappresenta che è presente una zona controsoffittata (ingresso per accesso diretto su vani sul retro ad uso uffici, bagno e antibagno), nonché un innalzamento del piano di calpestio di cm. 20

nella zona uffici, bagno e antibagno, evidentemente dovuta per fare confluire gli scarichi del bagno nella colonna di scarico esistente ante lavori come da oggetto D.I.A. n. 594/04.

Si presume pertanto, che le suddette opere siano state eseguite con la pratica DIA n. 594/2004, anche se dall'elaborato grafico non sono evidenziate.

L'Unità Immobiliare, nell'attuale stato di fatto, risulta conforme a tutti i titoli abilitativi sopra specificati, nel rispetto delle tolleranze costruttive e/o esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, e non presenta irregolarità tali da dover richiedere ulteriori titoli abilitativi.

L'immobile risulta pertanto **conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio**.

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

Non è previsto l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, essendo il bene oggetto di perizia un'immobile e non un terreno.

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 siano necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola 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.

Come già anticipato al quesito n° 1, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 5 del Comune di San Costanzo, Provincia di Pesaro e Urbino, Particella 494** e così distinto:

Destinazione	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ubicazione
Negozio	12	C/1	1	107 mq.	Totale 115 mq.	€ 3.011,72	Via Dell'Industria n. 10 Piano T

Si conferma l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

Si rappresenta che per mero errore materiale viene riportato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale il n° civico 12 anziché il n° civico 10 come effettivamente indicato nella targhetta apposta sull'immobile.

Si rappresenta che con D.I.A n. 594 del 14/07/2004 venivano eseguite delle opere interne all'immobile in oggetto e che tali modifiche non sono state oggetto di variazione catastale.

Il sottoscritto, a seguito di richiesta al GE, in data 25/02/2026, ha provveduto all'aggiornamento catastale per conformare lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo abilitativo D.I.A n. 594/2004.

L'immobile risulta pertanto **conforme dal punto di vista catastale.**

L'attuale esatta proprietà, dell'immobile oggetto di pignoramento così come riportata dalla Conservatoria, è pertanto la seguente:

- **“OMISSIS”**, Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A seguito di richiesta all'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di San Costanzo, si evidenzia che:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia: **“OMISSIS”** risulta nato il **“OMISSIS”** in FANO (PS) e risulta iscritto all'indirizzo: **“OMISSIS”**, in Comune di San Costanzo (PU).

- Estratto Atto di Matrimonio: **“OMISSIS”** risulta coniugato con **“OMISSIS”** nata il **“OMISSIS”** in Comune di San Costanzo (PS) e con atto in data 20/07/1999 a rogito del notaio Angelo Colangeli di Pesaro gli sposi hanno scelto il Regime Patrimoniale della Separazione dei Beni.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, la 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.

Il sottoscritto CTU appura che all'atto della notifica del pignoramento del 21/10/2025 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di Atto di Compravendita del 17/01/2002, notaio De Martino Alberto di Fano (PU), repertorio n. 95543, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 04/02/2002 al n.r.g. 1176 e n.r.p. 811.

La quota in titolarità dell'esecutato è di piena proprietà e non è suscettibile di separazione in natura.

Il bene in oggetto non risulta comodamente divisibile.

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 e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Si procede a verificare l'esatta provenienza dell'immobile in oggetto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, da oggi all'epoca di costruzione, formalità che si sono formate, sulle unità immobiliari, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- **Atto notarile di Compravendita a rogito Notaio De Martino Alberto del 17/01/2002 repertorio n. 95543**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data **04/02/2002** al numero di registro generale **1176** e numero registro particolare **811**, a favore di **"OMISSIS"** c.f. **"OMISSIS"**, per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Costanzo (PU) contro **"OMISSIS"** con sede in Pesaro c.f. **"OMISSIS"**, per 1/1 di piena proprietà.

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cafiero Enrico del 10/10/2014 repertorio n. 118961/30712** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Pesaro in data **14/10/2014** al numero di registro generale **95577** e numero registro particolare **1696**, a favore di “OMISSIS” con sede in Mondavio (PU) c.f. “OMISSIS” e contro “OMISSIS” c.f. “OMISSIS”; per Euro 420.000,00 di cui Euro 210.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento Immobiliare atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro in data 21/10/2025 rep. 510** e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data **18/11/2025** al numero di registro generale **14936** e numero registro particolare **10303**, a favore di c.f. “OMISSIS” con sede in Milano c.f. “OMISSIS” e contro “OMISSIS” nato a Fano (PU) il c.f. “OMISSIS”.

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.

Il quesito che si pone al CTU, nella fattispecie, riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio riferita alla data attuale della piena proprietà dell’immobile pignorato da porre, successivamente, a base della relativa vendita immobiliare senza incanto con modalità sincrona mista.

PROCEDURA DI STIMA COMMERCIALE DEL BENE

Per il computo della superficie commerciale del bene in oggetto si prendono in considerazione la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai

muri interni e perimetrali, ad esclusione di quelle in comune con altre unità immobiliari valutate al 50%.

Le superfici commerciali vengono calcolate in base alle misurazioni rilevate al momento del sopralluogo, calcolate con il parametro di misura del metro quadrato di superficie esterna lorda commerciale (SEL).

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile al bene da valutare, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

VALUTAZIONE PREZZO UNITARIO

A seguito di indagini effettuate nell'ambito della zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, da ricerche presso annunci di agenzie immobiliari di beni ubicati nella stessa zona con stesse caratteristiche o simili, da comparabili, da borsino immobiliare e, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari "O.M.I." (Anno 2025 - Semestre 1, dell'Agenzia delle Entrate, in zona Periferica/Santa Croce/Strada Mondolfo - codice di zona D1), eseguite, inoltre, le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche, in riferimento alla tipologia dell'immobile, alla consistenza, alla vetustà, alle caratteristiche igieniche sanitarie, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, al grado di commerciabilità, si ritiene equo e congruo attribuire ai fini della stima, il valore di € 750,00 per mq. di superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

Descrizione	S.E.L. commerciale	Coeff.	S.E.L. ragguagliata	Importo unitario	Valore Totale
Negozi al piano Terra	mq. 119,20	100%	mq. 119,20		
	Totale		mq. 119,20	€/mq. 750,00	€ 89.400,00

Pertanto si stima il valore di mercato dell'immobile pari a: € 89.400,00

In conclusione il valore di vendita finale e nello stato di fatto e diritto in cui si trova è pari a: € 89.400,00

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.

Come già descritto al punto n° 1, la natura dell'immobile non consente l'ulteriore suddivisione in lotti autonomi, poiché il sottoscritto CTU ritiene il bene "non comodamente divisibile" in relazione alla conformazione del negozio e alle sue dimensioni.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di 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 e, 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. Specifici 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.

STATO DI POSSESSO

Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo del 30/01/2026, risulta nel possesso del debitore esecutato. Il tutto come riportato nel Verbale di primo accesso del Custode Giudiziario.

CENSO, LIVELLO O USO CIVICO ED EVENTUALI AFFRANCAZIONI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazioni, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

ESISTENZA DI VINCOLI

Per quanto si è potuto constatare, sul bene oggetto di pignoramento:

- Non sussistono vincoli di pianificazione urbanistica;
- Non risultano asservimenti urbanistici, limitazioni dell'uso del bene, servitù o altro gravame pendente sugli immobili dal punto di vista urbanistico;
- Il bene è gravato da vincoli e oneri per quanto riguarda le parti comuni con le altre unità immobiliari, quali le fondazioni, le strutture portanti, la copertura, le facciate dello stabile, la rete fognante, i tubi di scarico, i piazzali e le recinzioni.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Per quanto riferito dal proprietario esecutato non c'è una gestione condominiale; quindi, l'immobile, nonostante sia porzione di un fabbricato composto da più unità immobiliari, a oggi risulta senza un amministratore di Condominio. Quindi si può dedurre che non ci siano vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Ad accertare se i beni 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.

Con riferimento alle planimetrie catastali, si rinvia all'Allegato 3 e, in merito alla documentazione fotografica, si rinvia all'Allegato 2.

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

Con riferimento alla descrizione del lotto, per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, si rimanda all'Allegato 8.

- 15) *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita***

Con riferimento alla copia della Perizia di stima, redatta in conformità alla direttiva per la protezione dei dati personali, si rinvia all'Allegato 9.

- 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 P.C.T. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip***

Con riferimento alla Check list, per i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c., si rimanda all'Allegato 1.

CONCLUSIONE E RIEPILOGO

Per quanto sopra relazionato si ritiene utile in conclusione esporre nel seguito sinteticamente le risultanze della stima dell'immobile oggetto di pignoramento, fermo restando quanto osservato e precisato nel presente elaborato peritale.

LOTTO UNICO: Diritto di Proprietà per 1/1 (“OMISSIS”) su: **Negoziato al Piano Terra**, sito in **Comune San Costanzo, Via dell'Industria n. 10**, distinto al **Catasto Fabbricati al Foglio 5 del Comune di San Costanzo, Particella 494 Sub. 12**, Piano T, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 107 mq., Superficie Catastale 115 mq., Rendita Catastale Euro 3.011,72, oltre alle quote proporzionali delle parti comuni.

Il C.T.U. Geom. Maurizio Ripanti rileva che: **a)** l'immobile non è “comodamente divisibile” **b)** l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio al netto delle tolleranze costruttive; **c)** l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale e ciò a seguito della variazione catastale prot. n. PS0016959 del 25/02/2026, stante la mancanza di aggiornamento eseguito successivamente alle modifiche interne di cui D.I.A. n. 594/2004; **d)** l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; **e)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato; **f)** il bene non è riconosciuto in Condominio; **g)** l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

In conclusione il valore di vendita finale, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in arrotondamento, è pari a: € 89.400,00

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato gli atti di causa ed i relativi documenti agli uffici preposti, ha inviato copia dell'elaborato peritale, composto da pag. n. 22, alle parti ed in via telematica alla Cancelleria dell'Esecuzioni immobiliari.

Ritengo di avere risposto ai quesiti richiesti, ed espletato l'incarico conferitomi, il sottoscritto CTU resta, comunque, a disposizione del delegato per la vendita per qualsiasi tipo di ausilio richiesto.

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Maurizio Ripanti

Pesaro, lì 04/03/2026



Allegati:

1. Check list;
2. Vista aerea di inquadramento e Documentazione fotografica;
3. Documentazione Catastale;
4. Anagrafica;
5. Documentazione Urbanistica;
6. Planimetria Rilevo e Calcolo SEL;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Descrizione per pubblicazione bando di vendita immobiliare;
9. Copia Perizia di stima con protezione dati personali.

