

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione immobiliare n°117/2025

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa

Contro

XXXXXXXXXXXX

Prossima Udienza: 16/04/2026

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA RELATIVA ALLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI

Quota di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione situata al piano primo di fabbricato condominiale, in comune di Pesaro, via Ciro Menotti, civ. 152 – e identificata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Territorio, Servizi Catastali (in breve, nel seguito: N.C.E.U.):

Foglio 40 di Pesaro, particella 5800, sub. 16, Cat. A/2, classe 4, Vani 4, piani S1-1, Rendita € 371,85; superficie catastale: totale 57 mq, totale escluse le aree scoperte: 55 mq, indirizzo catastale: via Ciro Menotti, civ. 152 e comprendente anche un piccolo locale cantina al piano primo sottostrada oltre alle utilità comuni (sub. 9 della stessa particella)

Nome File	1722_26_rt_0_privacy.doc	Elaborazione	ing. Alessandro Capozzi	Data	Mar. 26	Revisione	A	Pagina	1 di 31
Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio, 45/5, 61121 Pesaro – Tel.: 0721 849556 Cell. 335 5389221 – e-mail: aleanap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu									

0. NOMINA DEL CTU E QUESITI RIVOLTI

In data 14/01/2026 il sottoscritto Ing. Alessandro Capozzi, con studio in Pesaro, via Lucio Accio, 45/5–tel.: 0721 849556, e-mail: alecap74@hotmail.com – PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n°1271, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – nella procedura esecutiva n°117/2025 a cui è seguito atto di giuramento con accettazione dell'incarico in data 20/01/2026. L'incarico di cui al capoverso precedente seguiva precedente pari assegnazione all' Ing. Tommaso Carboni, già nominato con Decreto dell'Ill.mo Giudice del 17 dicembre 2025 e rinunciatario con apposita istanza del 14 gennaio seguente.

Nel decreto del 17/12/2025 dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Lorenzo Pini, veniva stabilito che nella relazione di stima il CTU di prima nomina provvedesse:

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. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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 senso, segnalando 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 specifichi 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. 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'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	2 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 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 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 intestazioni 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 o 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 quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 del 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 è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a 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

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	3 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'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 siano 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 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 Il 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

E' stato disposto che il CTU invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 16/04/2026 e dispone che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	4 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

1. RELAZIONE

Nel fascicolo dei documenti (ex art. 567 c.p.c. 2° comma), tra gli altri, è presente quanto segue:

- Istanza di vendita di immobili pignorati promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa per mezzo dell'avv. Caterina Venarucci di Macerata del 24/11/2025.
- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dal notaio dott. Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) in data 09/12/2025, depositata in data 12/12/2025 dall'Avv. Caterina Venarucci di Macerata per conto del creditore procedente.
- Nota di trascrizione a seguito di iscrizione a ruolo per atto di pignoramento immobiliare promosso da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa depositata il 24/11/2026 per il tramite del proprio legale Caterina Venarucci, quale atto esecutivo o cautelare a seguito di atto di pignoramento – R.G. 14939 – R.P. 10306 del 18/11/2025.

1.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Visionato la documentazione in atti, si è proceduto effettuando gli accessi alle seguenti documentazioni, nonché svolto le operazioni peritali come segue:

Il giorno 09/02/2026 alle ore 10,00 stato effettuato un tentativo di sopralluogo all'unità immobiliare sita in via Ciro Menotti, civ. 152, Pesaro a cui era presente l'avv. Andrea Dionigi in qualità di custode, tuttavia non è stato possibile accedere all'intero dell'immobile per l'assenza dell'esecutata e nonostante la preventiva raccomandata di preavviso (peraltro non ritirata dalla interessata). Di detto tentativo di accesso è stato fatto specifico verbale (doc. 00.01).

Successivamente in data 12/02/2026, come da preventivi accordi con l'esecutata, è stato effettuato nuovo sopralluogo all'esterno e all'interno dell'unità immobiliare oggetto di Procedura, a cui erano presenti l'avv. Andrea Dionigi in qualità di custode la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx quale esecutato e titolare della piena e intera proprietà del bene oggetto della presente procedura; al suddetto sopralluogo erano altresì presenti:

- xxxxxxxx, commercialista e incaricato dall'esecutato
- xxxxxxxx, consulente finanziario – aziendale
- xxxxxxxx, amico della debitrice

Si allega il verbale di accesso e sopralluogo redatto nell'occasione (doc. 00.02)

Le operazioni sono state condotte, effettuando un rilievo metrico e producendo documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni;

presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pesaro, in data 11/02/2026 è stato richiesto (e acquisito il 14 e 16 febbraio 2026) il certificato contestuali anagrafico, di nascita, di cittadinanza, di residenza e stato di famiglia della sig.ra xxxxxxxx, nonché informazioni relativamente allo stato civile della stessa;

presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le di Pesaro – Territorio (Servizi catastali) in data 20/01/2026 per l'acquisizione di: visure storiche ventennali, planimetrie catastali, estratti di mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, ove presenti;

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	5 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

presso la stessa Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2026 per l'ispezione ipotecaria con acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità;

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro, in data 20/02/2026 (previa richiesta del 07/02/2026) è stata acquisita la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare; successivamente, in data 23/02/2026 è stata acquisita ulteriore documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro in quanto la pratica relativa all'Agibilità era ubicata presso altro interlocutore dello stesso Ufficio; in pari data, mediante contatto informale presso lo stesso Ufficio si è proceduto all'analisi della possibilità di ottenimento dell'Agibilità e di attivare procedure di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e di cui alla risposta al successivo quesito 4;

Contestualmente e successivamente alle suddette operazioni ho provveduto ad elaborare i documenti reperiti e le risultanze dei rilievi effettuati.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente con l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed la 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

L'oggetto della presente relazione di stima consiste in n°1 unità immobiliare per civile abitazione ubicata al primo piano di fabbricato condominiale pluripiano nel centro abitato di Pesaro; l'u.i. dispone di un piccolo locale cantina al piano primo sottostrada, oltre a utilità comuni condominiali, il tutto come meglio specificato nel seguito.

Il fabbricato condominiale a cui appartiene l'immobile oggetto della presente procedura è ubicato in comune di Pesaro, in via Ciro Menotti al civ. 152, ed è composto da n°12 unità immobiliari principali, sviluppate complessivamente su quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto), oltre a ulteriori unità accessorie quali box auto, cantine, ecc. al piano primo sottostrada.

Ubicazione e identificazione catastale:

- Intera e piena proprietà di unità immobiliare residenziale al primo piano di fabbricato condominiale, con piccolo locale cantina al piano primo sottostrada e utilità comuni:

Ubicata in comune di Pesaro (PU), in via Ciro Menotti, civ. 152. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione abitativa situata al piano primo di un fabbricato condominiale sviluppato complessivamente su quattro livelli fuori terra compreso il terzo (sottotetto), oltre un livello seminterrato; l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è dotata altresì di una piccola cantina al piano primo sottostrada e catastalmente inclusa nell'appartamento con cui costituisce unico immobile.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	6 di 31

Identificazione catastale:

Appartamento: Foglio 40 di Pesaro (PU), particella 5800, sub. 16, Cat. A/2, classe 4, Vani 4, piani S1-1, Rendita € 371,85, così come da visura storica ventennale (doc. 01.01); poiché l'unità immobiliare risulta stata creata mediante VARIAZIONE del 04/09/2008 Pratica n. PS0138723 in atti dal 04/09/2008 DIVISIONE-FUSIONE (n. 10040.1/2008) e risulta dalla soppressione dei seguenti immobili: fg. 40, part. 1739 (ora 5800), sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, si allegano altresì le visure storiche ventennali di ciascuno dei suddetti subalterni (rispettivamente doc. 01.02, 01.03, 01.04, 01.05, 01.06, 01.07), passando per l'identificativo sub. 8 (doc. 01.08). L'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio risale al 26/02/2009 (prot. n. PS0037209) a firma del geom. Andrea Bianchi della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.09); il bene si sviluppa in senso altimetrico su un unico livello al primo piano del fabbricato condominiale e confina a partire da nord e procedendo in senso orario, con il fronte esterno laterale destro), fronte esterno principale, vano scala condominiale e sub. 15 (stessa particella). Al piano primo sottostrada l'immobile è dotato di una piccola cantina (stesso sub. 16), confinante, sempre a partire da nord e procedendo in senso orario, con area scoperta condominiale, sub. 17 e sub. 19 (stessa particella).

Quanto sopra è altresì rappresentato in elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio il 07/01/2026 (prot. n. PS0000233) a firma dell'arch. Donatella Dell'Olio della provincia di Pesaro e Urbino (doc. 01.10); è disponibile l'elenco subalterni (doc. 01.11).

All'unità immobiliare precedentemente identificata sono associate le seguenti utilità:

- o Foglio 40 di Pesaro (PU), particella 5800 (ex part. 1739), sub. 9 (bene comune non censibile – corte, passaggio, ingresso, scala e vano ascensore) in comune ai sub. da 10 a 32) – come da elenco subalterni già citato (doc. 01.11).

L'intera particella 5800 del fg. 40 sulla quale insiste in fabbricato condominiale a cui appartiene il bene oggetto della presente Procedura confina a partire da nord e procedendo in senso orario, con via Ciro Menotti, part. 5961, 5797 e 1175 dello stesso fg. 40, sez. di Pesaro, catasto terreni, come da estratto di mappa, rif. prot. telematico T111659 dell' 11/03/2025 (doc. 01.12).

Da evidenziare che la planimetria catastale dell'immobile di via Ciro Menotti, 152, Comune di Pesaro (PU) al NCEU: foglio 40 di Pesaro, particella 5800, sub. 16 non è corrispondente allo stato di fatto; nello specifico si rilevano difformità, tra le altre, della distribuzione degli spazi interni, diversa dimensione e posizione delle bucatore di facciata (finestre e porte-finestre), imprecisa indicazione delle altezze interne, errata denominazione di un locale come "camera" anziché "ripostiglio" secondo lo stato legittimato, ecc.: tali discrepanze sono anche legate alle difformità dello stato di fatto rispetto a quanto risultante dai titoli autorizzativi presso l'UTC di Pesaro e come meglio evidenziato in risposta al quesito specifico.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	7 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale
Ind. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro - Tel.: 0721 849556
Cell. 333.3389221 - e-mail: alecap40@hotmail.com - PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu

Aur. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 Sommara 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 IVA, 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

Descrizione sommaria dei beni:

Si tratta di n°1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata al primo piano di un edificio condominiale dotata anche di una piccola cantina al piano primo sottostrada. L'edificio condominiale a cui appartiene è un fabbricato di prima edificazione risalente agli anni '60 che è stato completamente ristrutturato, con aumento delle unità immobiliari per frazionamento di quelle esistenti, negli anni 2007-08; l'edificio è dotato di spazi comuni condominiali tipici quali il vano scala e ascensore e spazi scoperti intorno al fabbricato (cat. Catastale BCNC – bene comune non censibile), identificato al sub. 9 della stessa particella.

L'unità immobiliare residenziale è dotata di un unico accesso dal vano scale condominiale e si sviluppa su unico livello; è composta da un ambiente soggiorno – pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un ripostiglio (si tratta di un ambiente con una superficie insufficiente ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 per la classificazione a camera), un bagno e un piccolo disimpegno; l'u.i. dispone altresì di due balconi di tipo lineare rispettivamente per il locale soggiorno – pranzo e per la camera da letto, con affacci rispettivi sulla via C. Montanari (fronte laterale) e su via Ciro Menotti (fronte principale). Al piano primo sottostrada e con accesso direttamente dalle aree scoperte condominiali l'u.i. dispone di un locale di minime dimensioni con destinazione cantina.

L'appartamento internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e di finitura e dotato di impianti in pari condizioni e livello.

Riguardo le caratteristiche e le finiture si ritiene siano riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio, della seconda metà degli anni 2000 e di buon livello qualitativo, in particolare tutta l'u.i. è caratterizzata da pavimenti in legno con la sola eccezione del bagno con pavimento in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colorazione in tinte chiare. Presenti rivestimenti in gres per il bagno, le porte interne sono in legno, infissi in buone condizioni, di colore bianco, con vetrocamera e sistema di oscuramento con avvolgibili di colore chiaro. I balconi sono dotati di pavimentazione in gres e parapetto metallico.

L'u.i. dispone di impianti di riscaldamento autonomo e di un condizionatore per la climatizzazione estiva con unità esterna posizionata sul balcone a servizio del soggiorno – pranzo; la caldaia è esterna incassata nella parete perimetrale del fabbricato.

Le aree esterne condominiale sono pavimentate in conglomerato bituminoso in discrete condizioni e sono completamente delimitate e recintate da una cancellata metallica su muretto in muratura perimetrale.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	8 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

L'esterno del fabbricato è caratterizzato da facciate dotate di isolamento esterne del tipo "a cappotto" con finitura con rasatura con materiali cementizi e tinteggiatura; presenti minime campiture con rivestimenti in gres (zone ingresso al vano scale principale sul fronte su via Ciro Menotti), lattonerie in rame, parapetti metallici tinteggiati di colore chiaro, copertura piana salvo una porzione minoritaria, lastricata (con pavimentazione) a servizio delle u.i. al piano sottotetto. Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenere buono.

Lo stato di fatto è in difformità con lo stato autorizzato, in termini sia di diversa distribuzione degli spazi interni, sia di rappresentazione errata delle bucature di facciata, oltre alla errata denominazione di un locale come "camera" anziché secondo lo stato legittimo quale "ripostiglio", come meglio indicato in risposta al successivo quesito n°4 e rappresentato in documentazione fotografica (doc. 13.01) e in elaborati grafici (doc. 13.02 – composto da n°2 tavole), pertanto lo stato di fatto non è corrispondente allo stato urbanistico legittimato, il tutto verrà approfondito nella risposta al successivo quesito n°4.

Operazioni esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:

richiamati i commi 8, 8-bis e 8-ter dello stesso art. 10 D.P.R. 633/1972, si evidenzia che sono considerati fabbricati strumentali per loro natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10.

Ne consegue che l'unità immobiliare abitativa di via Ciro Menotti n°152, Pesaro, di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) non è assimilabile a beni strumentali e pertanto rientrano in pieno nella casistica di esenzione da IVA, come anche dalle successive considerazioni.

Per quanto riguarda la piccola cantina al piano primo sottostrada, oggi agli atti catastali come appartenente all'unità abitativa principale, anche ove venisse aggiornata la documentazione catastale e diventasse unità autonoma di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) pur potendo, almeno in via teorica, risultare un bene strumentale, è da ritenere riconducibile allo stato di elemento pertinenziale dell'appartamento oggetto della presente Procedura.

Nel caso specifico l'immobile appartiene a un soggetto privato e pertanto fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

In via del tutto generale l'art. 10, comma 8-ter del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sia soggetto, in via generale, al regime di esenzione da IVA salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è soggetta a IVA in via obbligatoria e fermo restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Il regime IVA obbligatorio si applica per cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori. (E' discriminante per l'obbligatorietà del regime IVA che si tratti di impresa che ha costruito / modificato il fabbricato con lo scopo di rivenderlo).

Al di fuori del caso precedente (cessioni di immobili strumentali effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori o cessioni effettuate da qualsiasi

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	9 di 31

altra impresa), la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex art. 10 comma 8-ter del DPR n. 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione IVA e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata" agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità IVA.

L'opzione per l'applicazione dell'IVA può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile.

Quindi, nel caso si opti per il regime di IVA:

l'IVA se l'acquirente è un'altra impresa sarà applicata con il meccanico del "reverse charge" se l'acquirente è un privato l'IVA dovrà essere esposta in fattura.

In conclusione:

si ritiene che, per agevolare la vendita, convenga optare per il regime di esenzione dell'IVA.

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 senso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

L'unica unità immobiliare oggetto della presente procedura non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2.3 Indicazione, 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

La prima edificazione dell'edificio risale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso e di conseguenza in epoca antecedente al 2 settembre 1967, in particolare per il fabbricato sono state acquisite le Licenze Edilizie nn. 415 e 416 del 20/06/1962 (doc. 03.01 e 03.02) aventi per oggetto, rispettivamente: *"la costruzione di una parte di un fabbricato per c.a. da erigere in Pesaro in abbinamento con un fabbricato sempre di proprietà della ditta Mainardi e da erigerlo in un secondo tempo, comprendente tre alloggi orizzontali, su tre piani, oltre il piano seminterrato ed il piano soffitta, su area distinta in catasto al fg. 40 mapp. 1127."* e *"la costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente 3 alloggi orizzontali su 3 piani elevati, oltre lo scantinato ed il piano soffitta da adibire ad uso servizi, da erigere in Pesato C. Menotti in abbinamento ad altro fabbricato sempre di proprietà della ditta Mainardi, su area distinta in catasto al fg. 40 mapp. 1127."*

Successivamente è stata ottenuta ulteriore Licenza Edilizia n. 180 del 10/04/1963 (doc. 03.03) avente per oggetto: *"variante al progetto già autorizzato con licenze edilizie n. 415 e 416 del 20.6.62 relative alla costruzione del fabbricato per c.a. in corso di esecuzione sito in Pesaro, via*

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	10 di 31

C: Menotti, su area distinta in Catasto al fg. 40 mapp. 1127. Le varianti riguardano la diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato per ricavare 5 rimesse di auto private ed una lavanderia con accesso diretto dall'esterno nonché lo spostamento delle finestre della scala."

Successivamente è stata richiesto e ottenuto "Permesso di Abitabilità" n. 318 del 02/11/1963 rilasciato successivamente a sopralluogo dell'Ufficiale sanitario con verbale rif. prot. n. 1241 del 28/09/1963 e dell'Ufficio Tecnico Comunale con verbale del 26/08/1963 (doc. 03.04a e 03.04b). In tempi decisamente più recenti, a partire dagli anni 2007-08, l'intero fabbricato è stato sottoposto a ristrutturazione, risanamento conservativo per frazionamento da 6 a 12 unità immobiliari e altre opere mediante numerose procedure autorizzative come trattato in dettaglio nel successivo quesito 4 (paragrafo 2.4).

Per quanto esposto, pertanto, se ne deduce che il fabbricato oggetto della presente procedura è stato realizzato o ristrutturato completamente in data successiva al 2 settembre 1967.

Nel tempo l'edificio ha subito trasformazioni successive, il tutto come meglio indicato in dettaglio nel successivo quesito 4 (paragrafo 2.4).

2.4 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. 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'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Immobili di via Ciro Menotti n. 152 – Pesaro (PU)

Regolarità urbanistica

La prima edificazione dell'intero fabbricato risale a epoca precedente al 1967; successivamente l'edificio è stato sottoposto a ristrutturazione, risanamento conservativo per frazionamento da 6 a 12 unità immobiliari e altre opere mediante una serie di titoli autorizzativi di cui al seguito.

In particolare, dopo le autorizzazioni inerenti la prima edificazione del fabbricato di cui al precedente paragrafo 2.3 e risalenti alla prima metà degli anni '60, sono stati acquisiti i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia n. 102 del 28/03/1986

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	11 di 31

- Art. 26 L. 47/85 del 02/04/1992

entrambi interlocutori tra la prima edificazione degli anni '60 e la successiva trasformazione degli anni 2007-08.

Successivamente è stato ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria n. 51 del 30/01/2008 – Pratica Edilizia n. 911/2007 – Domanda n. 2007/1373 – rif. prot. 48742/2007 (doc. 04.01) avente per oggetto: *“Sanatoria per modifiche prospettiche, distributive interne e diverse quote di imposta dei solai del fabbricato di civile abitazione realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia n. 180 del 10/04/1963”*.

Per un mero errore materiale nella presentazione di alcuni elaborati grafici per la sanatoria di cui al capoverso precedente in data 22/02/2008 sono stati depositati elaborati grafici sostitutivi a cui è seguita la Determinazione n. 125 del 29/04/2008 dell'U.O. Concessioni e Controllo Edilizio del Comune di Pesaro (doc. 04.02) con cui si acquisiscono gli elaborati grafici sostitutivi quali parte integrante e sostanziale del Permesso di Costruire in sanatoria n. 51 del 30/01/2008 già emesso e di confermare l'entità della sanzione pecuniaria già stabilita con precedente Determinazione n. 13 del 15/01/2008 già versata.

La trasformazione sostanziale del fabbricato verso la configurazione attuale è stata effettuata in forza del Permesso di Costruire n. 153 del 08/04/2008 – Pratica n. 2/2008 – Domanda n. 2008/1 – rif. prot. 84907/2007, avente per oggetto: *“Parziale ristrutturazione del piano sottotetto, nonché risanamento conservativo per frazionamento da 6 a 12 unità immobiliari di civile abitazione, installazione di ascensore interno e tinteggiatura esterna del fabbricato”*. (doc. 04.03) a cui è seguita la DIA (onerosa) n. 1453 del 30/12/2008 – Pratica n. 2/2008 – Domanda n. 2008/2104 – rif. prot. 89393/2008 avente per oggetto: *“Parziale ristrutturazione del piano sottotetto, nonché risanamento conservativo per frazionamento da 6 a 12 unità immobiliari di civile abitazione, installazione di ascensore interno e tinteggiatura esterna del fabbricato. 1° variante al permesso di costruire n. 153 del 08/04/2008”* (doc. 04.04). Quest'ultimo titolo autorizzativo è corredato dal certificato di collaudo delle strutture a firma dell'Arch. Alvaro Angelini depositato e protocollato in data 26/02/2009 presso l'Ufficio Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino – rif. Denuncia n. 0828/08, cod. EMIL (doc. 04.05), nonché di comunicazione di fine lavori al Comune di Pesaro trasmessa in data 26/02/2009 – prot. n. 13451 (doc. 04.06). Per completezza si allega uno stralcio degli elaborati grafici significativi (doc. 04.07) a corredo della DIA (onerosa) n. 1453 del 30/12/2008 e con i quali si è rapportato lo stato di fatto per la determinazione delle difformità dell'immobile oggetto di Procedura.

Successivamente l'edificio è stato interessato da un intervento di *“Manutenzione ordinaria per sistemazione della facciata lesionata e riparazione della copertura per danni da grandine”* mediante attivazione di CILA prot. 84424/2023 del 05/07/2023 – Domanda SUE n. 1710/2023 – Pratica SUE n. 2023/981 – Rich. Online n. 006533/2023 (doc. 04.09) con cui è stata installata anche un sistema c.d. di “Linea vita” in copertura.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	12 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale
Ind. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro - Tel.: 0721 849556
Cell. 333.3389221 - e-mail: alecap40@hotmail.com - PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu

PDG 21/07/2009

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pesaro non sono emersi ulteriori titoli autorizzativi o di condono riconducibili alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Dalla consultazione della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro **non è emerso documento riguardante l'ottenimento della Agibilità o Abitabilità** non essendo stato mai stato rilasciato alcun certificato o attivata la attuale procedura di SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della normativa vigente.

La richiesta del Certificato di Agibilità è stata effettivamente prodotta e protocollata in data 06/03/2009 al n. 15324, (doc. 04.08) tuttavia, da un confronto informale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro, a seguito di richiesta di integrazione da parte dell'Ente, non sarebbe mai pervenuta alcuna ulteriore documentazione utile alla conclusione del procedimento. Per la motivazione accennata, l'Ufficio Tecnico del Comune riterrebbe decaduta la richiesta del 2009 (per modifica del dispositivo normativo e procedurale) e che potrà pertanto essere nuovamente inoltrata solo attivando una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 e s.m.i. secondo le modalità vigenti ad oggi.

Sempre dal confronto informale con l'UTC in tema di Agibilità, le carenze evidenziate all'epoca dell'istruttoria del 2009 consistevano nelle seguenti:

- planimetrie catastali incongruenti (indicazione errata dell'altezza, denominazione di un locale come "camera" anziché "ripostiglio, ecc.)
- per tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti manca la relazione con i materiali utilizzati
- Ascensore: manca il progetto (per la rappresentazione della SCA occorrerà anche il verbale di verifica biennale, secondo normative vigenti).

Da quanto rilevato al momento dei sopralluoghi e da quanto emerso dall'esame dei documenti relativi alle richiesta di titoli autorizzativi urbanistici e dal confronto con le planimetrie catastali, si è riscontrata la presenza **di difformità**.

Nello specifico, per l'**Immobile di via Ciro Menotti n. 152 – Pesaro (PU)**, ritenuto che la documentazione raffigurante lo stato legittimato sia quella riconducibile ai titoli autorizzativi già precedentemente indicati, si rilevano alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato di fatto.

Per l'unità immobiliare residenziale (sub. 16) oggetto della presente procedura si rilevano **modeste diversità della sagoma perimetrale** dell'unità abitativa (entro le tolleranze dell'art. 34-bis, co. 1-bis del DPR 380/01 e s.m.i., ma lievemente superiore al 2% di cui all'art. 34-bis, co. 1 dello stesso DPR 380/01) e **significativa** (oltre le tolleranze di cui all'art. 34-bis, co. 1-bis del DPR 380/01 e s.m.i.) per il locale cantina. Se valutata nell'insieme (unità residenziale e cantina) in allineamento all'unica unità immobiliare catastale (ma che oggi, in caso di nuovo accatastamento, verrebbero separate) lo scostamento dimensionale rientrerebbe all'interno delle tolleranze di cui all'art. 34-bis, co. 1-bis del DPR 380/01 e s.m.i.

L'unità immobiliare abitativa presenta altresì **significativa diversità della distribuzione degli spazi interni** tra cui si rileva la riduzione dimensionale della larghezza del disimpegno (ridotta a

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	13 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

solì 92 cm) che nel progetto autorizzato avrebbe dovuto rispettare la possibilità di inscrivere una circonferenza di 140 cm ritenuta la dimensione minima per l'accessibilità di utenti con ridotte capacità di deambulazione per garantire il rispetto del D.M. Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236 da ritenere inderogabile e non sanabile, a differenza delle altre difformità interne per le quali è possibile attivare la specifica procedura di regolarizzazione in sanatoria.

Si segnala altresì la **diversa dimensione di tutte le bucatore di facciata** (finestre e porte-finestre) oltre alla **diversa posizione della finestra del bagno**. Riguardo la posizione della finestra del bagno si potrebbe trattare, almeno in via teorica, di un refuso di rappresentazione grafica in quanto la posizione originaria delle finestre di tutti i livelli del fabbricato negli elaborati degli anni '60 risalenti alla prima edificazione del fabbricato è simile a quella attuale tuttavia, non essendo esplicitate le dimensioni mediante indicazione analitica delle quote ed essendo dichiarata una modifica nelle procedure autorizzative successive, l'attuale finestra è da ritenere in difformità con necessità di sanatoria.

Si rileva infine la **diversa dimensione dei balconi** sia sul fronte principale, sia sul fianco laterale per i quali tuttavia è possibile confrontare solo la superficie complessiva con lo stato di fatto in quanto negli elaborati grafici autorizzativi non sono indicate le misure lineari delle due dimensioni planimetriche. Nell'ambito della sola superficie complessiva si rientra nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, co. 1-bis del DPR 380/01 e s.m.i. anche se si potrebbe trattare di banali refusi degli elaborati autorizzativi di cui all'ultimo titolo autorizzativo in quanto gli stessi balconi non erano stati oggetto di modifiche dimensionali negli anni 2007-08.

La documentazione autorizzativa è altresì gravata dalla **manca nza di certificato di agibilità** in quanto, pur richiesta specifica integrazione dal Comune di Pesaro, tale necessità non è mai stata soddisfatta. Ad oggi l'UTC ritiene decaduta la prima richiesta di Certificato di Agibilità con conseguente necessità, ad oggi, di ripresentare una nuova pratica di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

In relazione alle planimetrie catastali sono presenti le analoghe difformità con lo stato di fatto e con le specificità già evidenziate in precedenza.

Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed eventuali costi.

- Immobile di via Ciro Menotti n. 152 – Pesaro (PU)

Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato dal punto di vista urbanistico mediante la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro.

Per i diversi temi, sulla base di un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene si possa procedere con diverse modalità.

In particolare, per **parte delle modifiche interne e le difformità prospettiche** si ritiene siano applicabili gli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pertanto sarà sufficiente attivare

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	14 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

apposito strumento edilizio in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro ed effettuare il successivo aggiornamento della planimetria catastale evidenziando che con tale aggiornamento verrebbero create due unità immobiliari catastali distinte di cui una per l'immobile residenziale e l'altra per la cantina.

In relazione alle modifiche della dimensione e della posizione delle bucatore di facciata, trattandosi di edificio a muratura portante, si ritiene debba essere attivata altresì apposita procedura di "Verifica di conformità statica" ai sensi della L.R. Marche del 04/01/2018, n.1, art. 12, comma 3 e s.m.i., come modificata dalla L.R. Marche n.4 del 17/04/2025: "Modifiche alla legge regionale 4 gennaio 2018, n. 1 (Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella regione Marche)", il tutto a meno di non poter ricondurre la posizione difforme a pre-esistenze risalenti alla prima edificazione del fabbricato degli anni '60 del secolo scorso.

Per quanto riguarda la **diversa dimensione del disimpegno**, di ridotte dimensioni rispetto a quanto prescritto dal D.M. Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236 è da ritenere **NON sanabile** e pertanto occorre procedere al **ripristino dello stato di progetto** degli elaborati grafici autorizzativi mediante opere edilizie.

Successivamente all'acquisizione dello stato pienamente legittimo mediante sia procedura in sanatoria (che riguarda anche i prospetti condominiali), sia mediante realizzazione delle opere edilizie per rispettare il D.M. Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236, potrà essere acquisita l'Agibilità mediante SCA e previa acquisizione della ulteriore documentazione mancante (integrazione e completamento delle dichiarazioni di conformità degli impianti).

I costi indicativi stimati per le regolarizzazioni suddette – da ricondurre per competenza all'unità immobiliare oggetto di procedura – sono i seguenti:

- Immobile di via Ciro Menotti n. 152 – Pesaro (PU)

€ 4 - 5.000,00 circa per le spese per l'esecuzione delle opere interne di ripristino delle difformità interne non sanabili di cui alle precedenti considerazioni (nuovo lay-out nel rispetto del DM n.239/89).

€ 4 - 5.000,00 circa per le spese tecniche di redazione di documentazione autorizzativa che comprende sia il conseguimento di un nuovo titolo autorizzativo urbanistico per il completamento della sanatoria, sia la pratica di SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità.

€ 1.000,00 di sanzione per la sanatoria

€ 1.000,00 circa per l'aggiornamento della planimetria catastale

Per quanto riguarda l'eventuale conseguimento della "Conformità statica" mediante apposita verifica e deposito documentale presso l'Ufficio Sismica competenze, si tratterebbe di un procedimento da attivare a livello condominiale con partecipazione alle spese secondo le competenze millesimali della tabella A a cui partecipa l'u.i. oggetto della presente Procedura e nello specifico nella misura di 51,82 millesimi per l'appartamento e 1,73 millesimi per la cantina per complessivi 53,55 millesimi (si indica un costo ipotetico di € 10-12.000,00 ca. a cui

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	15 di 31

5 – 640,00 ca., salvo n
utturale.

di rispondenza" da
dei costi conseguen
GIUDIZIARIE®
e comunque, fortan

est'ultima
parametri

strutturale – con
dimensione del

la bucatura della finestra
ta e in assenza di u

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  **rispondo**
GIUDIZIARIE **catasta**

Caso di Aste Giudiziarie Liquidazione o

Si richiama altri
immobiliari app

comuni riconducibili a
condominiale a cui an

- pagina 16 di 31

Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5 - 61121 Pesaro - Tel. 0721 849556
Cell. 335.5389221 - e-mail: alecapo74@hotmail.com - P.E.C. alessandro.capozzi@pec.eu

In relazione alla esatta rispondenza dei dati identificativi delle unità immobiliari nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si rileva quanto segue:

- immobile: Foglio 40 di Pesaro (PU), particella 5800, sub. 16, Cat. A/2, indirizzo: via Ciro Menotti n. 152, piani S1-1, in visura catastale i dati riportati sono coretti.

Come specificato più in dettaglio in precedente paragrafo 2.4 in risposta al quesito n°4 si evidenzia che le difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto derivano anche da difformità tra lo stato legittimato e lo stesso stato dei luoghi pertanto si ritiene che preliminarmente all'aggiornamento delle planimetrie catastali, si debba procedere all'ottenimento dei titoli di legittimazione in sanatoria attivando le relative procedure presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro.

2.7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio si può affermare che all'atto del Verbale di Pignoramento del 06/11/2025 e della nota di trascrizione del Pignoramento del 18/11/2025, Reg. Gen. 14939, Reg. Part. 10306, **la parte eseguita era unica intestataria della piena proprietà e quale bene personale, non figurando alcun comproprietario indiviso** (si vedano in tal senso i documenti allegati e già richiamati al precedente paragrafo 2.1) di tutti gli immobili oggetto di Esecuzione.

2.8 Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle intestazioni 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 o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- Immobile di via Ciro Menotti n°152, Pesaro (PU) (N.C.E.U.: fg. 40, part. 5800, sub. 16):

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	17 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

Da specifica ispezione ipotecaria si è acquisito l'elenco sintetico delle trascrizioni relative rispettivamente all'unità di cui al Fg. 40, part. 5800 (ex 1739), sub. 16 (doc. 08.03) e, unitamente al Certificato notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) del 09/12/2025 (doc. 08.01) già in atti e non allegato nuovamente, si rilevano le seguenti note:

1. Atto di compravendita del notaio Cesare Mario Licini della Provincia di Pesaro e Urbino del 30/01/2008, rep. n. 32941 – trascritto al n. 1555.1/2008 Reparto PI di PESARO in atti dal 22/02/2008
2. Iscrizione per ipoteca volontaria del 21.02.2008 – Registro Particolare 620, R.G. 2863 del notaio Cesare Mario Licini, rep. 32942/10762 del 30/01/2008 a garanzia di mutuo, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede in Cesena - codice fiscale 02626170407, domicilio ipotecario eletto Cesena Piazza Leonardo Sciascia N. 141 e contro JULIA S.R.L. con sede in Pesaro - codice fiscale 02315150413, per un montante ipotecario di € 5.000.000,00 ed un capitale di € 2.500.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di n°6 abitazioni di tipo civile (A2) in Pesaro foglio 40 particella 1739 sub.da 1 a 6 compresi.

A margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:

- In data 28.04.2008 al n. 1405: erogazione parziale
- In data 19.05.2008 al n. 1648: erogazione parziale
- In data 10.10.2008 al n. 3141: quietanza e conferma
- In data 21.10.2008 al n. 3282: restrizione di beni (non inerente)
- In data 10.12.2008 al n. 3810: erogazione parziale
- In data 26.02.2009 al n. 568: erogazione a saldo
- In data 26.02.2009 al n. 569: riduzione di somma
- In data 25.05.2009 al n. 1416: restrizione di beni (non inerente)
- In data 16.07.2009 al n. 1981: riduzione di somma
- In data 16.07.2009 al n. 1982: restrizione di beni (non inerente)
- In data 16.07.2009 ai nn. 9470/1983: frazionamento in quota (tra l'altro)

Frazione n. 1 per un montante di Euro 320.000,00 (Capitale € 160.000.000) attribuita a Foglio 40 particella 1739 sub.16

- In data 02.09.2009 al n. 2425: restrizione di beni (non inerente)
- In data 21.01.2010 al n. 208: restrizione di beni (non inerente)
- In data 22.03.2010 al n. 842: riduzione di somma
- In data 22.03.2010 al n. 843: frazionamento in quota
- In data 14.05.2010 al n. 1391: restrizione di beni (non inerente)
- In data 05.08.2010 al n. 2088: riduzione di somma
- In data 05.08.2010 al n. 2089: frazionamento in quota
- In data 28.01.2011 al n. 258: surrogazione in quota di mutuo frazionato
- In data 13.07.2011 al n. 1652: surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	18 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale				

- Comunicazione n° 1433 del 22-08-2019: estinzione parziale avvenuta il 21-12-2018. Cancellazione parziale eseguita in data 23-08-2019 – Libera foglio 40 part. 1739 sub. 16
3. Atto di compravendita del notaio Luisa Rossi della Provincia di Pesaro e Urbino del 30/06/2009, rep. n. 21335 – trascritto il 10/07/2009 ai nn. 5042.1 PI di PESARO in atti dal 10/07/2009
 4. Atto di compravendita del notaio Nelson Alberto Cimmino della Provincia di Pesaro e Urbino del 12/07/2018, rep. n. 13853/11190 – trascritto il 27/07/2018 ai nn. 8821/5600 PI di PESARO in atti dal 27/07/2018
 5. Atto di compravendita del notaio Cesare Mario Licini della Provincia di Pesaro e Urbino del 21/12/2018, rep. n. 47577 – trascritto il 28/18/2018 ai nn. 9745.1 PI di PESARO in atti dal 28/12/2018
 6. Iscrizione per ipoteca volontaria del 28/12/2018 - Registro Particolare 2576 Registro Generale 15354 del notaio Cesare Mario Licini Repertorio n° 47578/21597 del 21/12/2018, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N. 3 e contro attuale esecutato (come già identificato), per un montante ipotecario di € 350.000,00 ed un capitale di € 175.000,00.
 7. Trascrizione contro per pignoramento del 18/11/2025 – Registro Particolare 10306, R.G. 14939 del Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Pesaro, repertorio 2227 del 06/11/2025 quale atto esecutivo o cautelare per pignoramento di immobili (doc. 08.04) già in atti e non allegato nuovamente.

Successivamente non risultano ulteriori note.

L'unità immobiliare di via Ciro Menotti, 152 in comune di Pesaro e oggetto di procedura appartengono a un fabbricato condominiale denominato "JULIA ALI", C.F.: 92043320412 che è dotato di amministratore di condominio identificato nello Studio Sigrà, via Toscanini, 41 – 61122 Pesaro - tel. 0721 414460, e-mail: info@studiosigra.it, di conseguenza vi sono, i vincoli e/o oneri di natura condominiale che scaturiscono dal vigente regolamento di condominio (doc. 08.02), ed annesse tabelle millesimali (desumibili dai documenti di bilancio condominiali in quanto non fornite dallo Studio di Amministrazione condominiale) fino anche a spese già deliberate o già sostenute e risultanti insolite e di cui al successivo paragrafo 2.11 (in risposta al quesito n°11).

Dalle ispezioni documentali non sono emersi diritti di usufrutto così come neppure la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive.

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c. – L. 03.08.1998 n. 302a firma del notaio dott. Maurizio Lunetta, del 09/12/2025, già in atti (doc. 08.01).

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	19 di 31

2.9 **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 quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

Per il calcolo del **valore di stima** degli immobili oggetto di procedura si procede applicando i criteri di seguito evidenziati.

Calcolo della superficie commerciale

Agli effetti della valutazione che farà seguito, per il calcolo delle consistenze, si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662"* come richiamato anche dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Agli effetti della stima che farà seguito, si è valutata la consistenza reale dell'immobile mediante la misura della Superficie Esterna Lorda (SEL) secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Determinazione del più probabile valore di mercato.

Il procedimento applicato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile descritto si basa sulla stima monoparametrica conseguente a indagini specifiche di mercato e su informazioni del mercato immobiliare della zona, considerato inoltre il momento storico per le compravendite immobiliari caratterizzato da una domanda elevata a cui si contrappone una scarsa disponibilità di immobili con conseguente tensione e spinta a rialzo delle quotazioni unitarie; costituiscono altresì elemento fondante di valutazione le condizioni di conservazione e manutenzione e il grado di commerciabilità del bene oggetto di perizia.

Si è esaminato inoltre il valore specifico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio per le zone significative degli immobili oggetto di procedura, nonché il borsino immobiliare e i valori di compravendite effettuate in tempi recenti, per immobili simili.

In ultimo si è condotta una analisi dei comparativi significativi presenti sul mercato ottenendo un valore unitario di mercato che, con la consistenza commerciale e previa applicazione degli adeguamenti e delle correzioni della stima ritenute necessarie in considerazione della

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	20 di 31

situazione specifica degli immobili oggetto di procedura, permette di definire il probabile valore di mercato di ciascuno degli immobili oggetto di stima.

- Immobili di via Ciro Menotti n. 152, Pesaro (PU)

Si è esaminato il valore specifico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio con aggiornamento al 1° semestre 2025 (dati più recenti a disposizione) per il comune di Pesaro, zona C1, Semicentrale/LORETO-SORIA-PANTANO BASSSA - MONTEGRANARO (alla quale è riconducibile quella degli immobili oggetto della presente procedura), per la tipologia di immobili "abitazioni civili" e in stato di conservazione "normale": le quotazioni di mercato indicano valori minimi di € 1600,00 e massimi di € 2100,00 / mq.

Il borsino immobiliare (aggiornamento marzo 2026) per la zona LORETO SORIA PANTANO MONTEGRANARO del comune di Pesaro fornisce, per immobili civili "abitazioni e ville" e in stato di conservazione "normale", valori minimi di € 1403,00/mq, medi di € 1683,00/mq e massimi di € 1963,00/mq, per abitazioni in stabili di fascia media (i corrispondenti valori per stabili di 1° fascia – con caratteristiche di qualità superiore alla media di zona – sono rispettivamente di € 1615,00/mq, € 1940,00/mq e € 2264,00/mq), con un sostanziale allineamento dei valori delle due fonti, atteso di ritenere rappresentativi i valori massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del borsino immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media.

Tenuto conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (già richiamata in dettaglio in precedenza) e integrato i dati con il borsino immobiliare (aggiornamento marzo 2026): per la zona Semicentrale/LORETO-SORIA-PANTANO BASSSA - MONTEGRANARO del comune di Pesaro, da cui si evince un sostanziale allineamento tra le due fonti con il massimo valore dell'OMI e massimo del Borsino per gli stabili di fascia media,

tenuto altresì in considerazione che i beni oggetto della presente procedura si ritiene possano essere assimilati alle casistiche indicate sia rispetto ai valori dell'OMI, sia a quelli del borsino immobiliare, anche con lieve arrotondamento a rialzo,

tenuto altresì in considerazione i valori dichiarati per recenti compravendite di immobili simili, come tratto da fonti Ufficiali e che indicano quotazioni oscillanti tra € 1800 e € 2200/mq, con punte fino al massimo di € 2400 - € 2500/mq per soluzioni di più piccole dimensioni e in perfette condizioni di conservazione e manutenzione, come da prospetto che si riporta nel seguito,

tenuto altresì in considerazione dei comparativi rilevati sul mercato, come da prospetto di seguito, ma che appaiono sensibilmente superiori a tutte le altre fonti citate,

tenuto conto della consistenza e delle condizioni di conservazione dei beni,

si ritiene che la valutazione dei beni oggetto di procedura, sia indicata come in tabella seguente.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	21 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5, 61121 Pesaro - Tel.: 0721 849556
Cell. 333.3389221 - e-mail: alecap74@gmail.com - PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu

Analisi dei comparativi significativi:

- Comparativo 1: (rif. int. 01)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: febbraio 2026

Descrizione: appartamento (presso lo stesso stabile dell'u.i. oggetto di procedura) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, 2 balconi, posto auto e cantina

Buone condizioni generali.

Indirizzo: via Ciro Menotti in comune di Pesaro (PU)

Superfici commerciali: 61 mq – Prezzo richiesto: € 190.000 (pari a ca. € 3100/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 10-12%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 170.000

- Comparativo 2: (rif. int. 02)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: marzo 2026

Descrizione: appartamento (presso lo stesso stabile dell'u.i. oggetto di procedura) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un ripostiglio, bagno, 2 balconi, scoperto esclusivo e cantina

Buone condizioni generali.

Indirizzo: via Ciro Menotti in comune di Pesaro (PU)

Superfici commerciali: 64 mq ca. – Prezzo richiesto: € 197.000 (pari a € 3080/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 10-12%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 175.000

- Comparativo 3: (rif. int. 03)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: dicembre 2025

Descrizione: appartamento al 2° piano (senza ascensore) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, 2 balconi, soffitta, lavanderia e cantina in comune.

Discrete condizioni con parte degli ambienti rinnovati e parte datati

Indirizzo: quartiere Pantano in comune di Pesaro (PU)

Superfici commerciali: 112 mq ca. – Prezzo richiesto: € 230.000 (pari a € 2050/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 3-5%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 220-222.000

- Comparativo 4: (rif. int. 04)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: settembre 2025

Descrizione: appartamento al piano alto (con ascensore) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, una camera, bagno, ripostiglio, balcone. Accessori: garage e posto auto esterno

Ottime condizioni generali esterne e discrete all'interno.

Indirizzo: via Giolitti, 39 in comune di Pesaro (PU)

Superfici commerciali: 83 mq ca. – Prezzo richiesto: € 205.000 (pari a € 2450/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 5-7%

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	22 di 31

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 193.000

- Comparativo 5: (rif. int. 05)

Tipo di fonte: agenzia immobiliare – Data: gennaio – febbraio 2026

Descrizione: appartamento (presumibilmente in zona limitrofa al condominio a cui appartiene l'u.i. oggetto di procedura) composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e un ripostiglio, bagno, 1 balcone; accessori: garage di 10 mq ca. e cantina di 27 mq ca.

Condizioni generali interne mediocri, da ammodernare; ottime condizioni esterne.

Indirizzo: via Ciro Menotti in comune di Pesaro (PU)

Superfici commerciali: 64 mq ca. – Prezzo richiesto: € 197.000 (pari a € 3080/mq)

Sconto trattativa: (stimato) 10-12%

Prezzo finale (stimato in arrotondamento): € 175.000

Prospetto di alcune compravendite recenti di immobili significativi per caratteristiche a quello oggetto di Procedura:

Data	Cat.catastale	Consistenza catastale [mq]	Prezzo [€]	€/mq (arrotondato)
Nov. 2025	A/2	80	193000	2410
Nov. 2025	A/3	64	135000	2110
Ott. 2025	A/2	71	150000	1940
	C/2	3		
	C/6	11		
Sett. 2025	A/2	95	172000	1810
Sett. 2025	A/3	84	140000	1665
Sett. 2025	A/3	101	220000	1870
	C/6	30		
	C/2	6		
Sett. 2025	A/3	58	175000	2830
	C/2	15		
Sett. 2025	A/3	97	190000	1960
Lug. 2025	A/3	65	140000	2150
Lug. 2025	A/3	53	155000	2500
	C/6	18		
Lug. 2025	A/2	95	167000	1760
Lug. 2025	A/2	96	195000	2030

Il valore unitario di riferimento per l'immobile di via Ciro Menotti n°152, di cui alle tabelle nel seguito, scaturisce dalla valutazione di una serie di elementi tra cui l'impulso recente di richieste di acquisto a fronte di una offerta sul mercato di immobili contenuta, pur con dati di recenti compravendite di entità più contenuta rispetto alle più recenti richieste.

Descrizione	Sup.	coeff.	Sup. comm.
appartamento (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo	54,0	1	54,0
cantina (compreso muri esterni e di confine al 50%): superfici al piano primo sottostrada	4,0	0,25	1,0

Superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30 per cento, fino a 25 mq, e del 10 per cento

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	23 di 31

ASTE GIUDIZIARIE®
per superfici eccedenti
Balconi

ASTE GIUDIZIARIE®
0,00
0,00

Complessivamente per i terrazzi

Superficie terrazzi al 30%	6,0	0,3	1,80
Superficie terrazzi al 10%		0,1	0,00
			0,00

Totale 56,8

Scoperto esclusivo: non disponibile
computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani
principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti

Scoperto complessivo 0,0

di cui:

Scoperto di pertinenza esclusiva 0,0 0,1 0,00

Scoperto: quota parte eccedente la superficie dei locali principali
dell'abitazione

0,0 0,02 0,00

Superficie commerciale complessiva [mq] **56,8**

Valore di riferimento [€/mq] € 2700,00

Valore commerciale € 153.360,00

In considerazione delle varie *difformità* rilevate e delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Pesaro in modalità informale, si ritiene congruo penalizzare la valutazione precedente in funzione degli oneri e delle attività necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Richiamando le considerazioni analitiche del precedente quesito n°4, si riassumono i costi complessivi stimati in € 12.500-15.500,00 circa, tenuto in ulteriore considerazione *l'assenza di garanzia per vizi e difetti* si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 10% pari a € 15.000,00 circa comportando, di conseguenza un deprezzamento complessivo della quotazione indicata quantificabile in arrotondamento in: € 29.000,00 circa.

Si considera una ulteriore riduzione del valore di stima da applicare in considerazione del fatto che *l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso composta da due figli minori*.

In considerazioni delle circostanze evidenziate si ritiene di applicare una riduzione del valore di stima per l'immobile occupato pari a circa il 3% del valore di libero mercato in condizioni di immobile libero e pertanto pari a circa € 4.500,00.

In arrotondamento € 120.000,00

2.10 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;

Trattandosi di un unico bene e non risultando possibile un frazionamento si ritiene che lo stesso dovrà essere trattato come lotto unico.

L'immobile incluso è identificato come segue:

Nome File 1722_26_rt_0_privacy.doc	Elaborazione Ing. Alessandro Capozzi	Data Mar. 26	Revisione A	Pagina 24 di 31
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

Lotto unico: Intera e piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale in Comune di Pesaro (PU), via Ciro Menotti n°152, ubicato al piano primo e con cantina di pertinenza al piano primo sottostrada (sub. 16), oltre a accessori e pertinenze comuni: bene comune non censibile (BCNC) consistente in: "corte, passaggio, ingresso, scala e vano ascensore" (sub. 9).

Lotto unico	Intera e piena proprietà di appartamento in fabbricato condominiale in Pesaro (PU), via Ciro Menotti n°152, al piano primo e con piccola cantina al primo sottostrada, oltre ad accessori e pertinenze comuni: corte, passaggio, ingresso, scala e vano ascensore.
Ditta proprietaria	xxxxxxx xxxxxxx
Indirizzo	Via Ciro Menotti, 152 – Pesaro
Riferimenti catastali	Comune di Pesaro – foglio 40, particella 5800, sub. 16
Tipologia	Civile abitazione
Superficie complessiva	55,6 mq
Confini	Da nord e in senso orario: (riferiti alla singola u.i.): fronte esterno laterale destro), fronte esterno principale, vano scala condominiale e sub. 15 (stessa particella). Al piano primo sottostrada l'immobile è dotato di una piccola cantina (stesso sub. 16), confinante, sempre a partire da nord e procedendo in senso orario, con area scoperta condominiale, sub. 17 e sub. 19 (stessa particella). Per la part. 5800 del fg. 40 sulla quale insiste l'intero fabbricato condominiale, da nord e in senso orario: via Ciro Menotti, part. 5961, 5797 e 1175 dello stesso fg. 40, sez. di Pesaro, catasto terreni
Quotazione degli immobili (intero lotto):	€ 120.000,00 (quota di 1/1 di piena proprietà)

2.11 ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base a 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 l'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

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	25 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

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;

Tutti i beni oggetto della presente perizia risultano intestati come segue:

xxxxxxx xxxxxxxx, nata xxxxxxx (xx) il xxxxxxx (in località xxxxxxx), C.F.: xxxxxxx, per la piena proprietà e per l'intero e risulta residente in comune di Pesaro, via Ciro Menotti, 152 presso il bene immobile oggetto della presente procedura (Fg. 40, part. 5800, sub. 16; la famiglia della sig.ra xxxxxxx risulta composta da:

- xxxxxxx xxxxxxx, identificata come sopra
- xxxxxxx xxxxxxx, natx xxxxxxx (xx), il xxxxxxx, C.F.: xxxxxxx
- xxxxxxx xxxxxxx, natx xxxxxxx (xx), il xxxxxxx, C.F.: xxxxxxx

il tutto come da Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Pesaro, ufficio Anagrafe, in data 13/02/2026 – rif. Protocollo ANPR: 3986803275 e allegato (doc. 11.01).

La sig.ra xxxxxxx xxxxxxx, non risulta essere coniugata infatti dell'estratto di matrimonio non risultano atti di matrimonio registrati in Italia a nome della stessa.

Da specifica comunncazione del Comune di Pesaro, Uffici Demografici, pervenuta a mezzo PEC in data 14/02/2026 – rif. prot. 0019989/2026, si rileva che: *“Dalla consultazione dell'archivio anagrafico risulta che la sig.ra xxxxxxx xxxxxxx e' attualmente distato civile divorziata. In particolare risulta che ha contratto matrimonio all'estero, xxxxxxx, il 20 febbraio 2006 e che il matrimonio è stato sciolto tramite sentenza di divorzio, sempre emessa xxxxxxx, in data 26/05/2016”*, il tutto come da allegato (11.02).

Al momento del sopralluogo presso l'immobile di via Ciro Menotti n.152, Pesaro, avvenuto in data 12/02/2026, l'unità immobiliare abitativa risultava occupata dalla sig.ra xxxxxxx xxxxxxx (esecutata) e presumibilmente anche da xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx, questi ultimi, al momento del sopralluogo, non risultavano presenti, presumibilmente per una assenza temporanea.

In relazione alla situazione condominiale, come detto in precedente paragrafo 8 l'unità immobiliare di via Ciro Menotti n. 152 in Comune di Pesaro, oggetto di procedura appartiene a un fabbricato condominiale denominato *“Condominio Julia Ali”* che è dotato di amministratore di condominio identificato nello Studio Sagra di Pesaro, via Toscanini, 41, nonché di *regolamento di condominio (doc. 08.02) ed annesse tabelle millesimali* (non fornite dallo Studio di Amministrazione Condominiale).

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione viene dedotto dal bilancio delle due annualità pregresse mediante i consuntivi e da quella terminata al 28/02/2026 (ma al momento della richiesta documentale ancora in corso), mediante il bilancio preventivo.

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	26 di 31

Nello specifico, per l'annualità 2023-24 (periodo dal 01/03/2023 al 29/02/2024) la spesa complessiva è stata di € 2748,91 attribuite all'appartamento e € 82,42 alla cantina di cui rispettivamente € 2147,66 e € 71,70 per interventi manutentivi straordinari. Ne consegue che le spese correnti sono risultate di € 601,25 per l'appartamento e € 10,72 per la cantina per un ammontare complessivo di € 611,97 come da tabella "Scadenario rate gest globale periodo" fornita dallo Studio di Amministrazione condominiale e allegata (doc. 11.03).

Per la successiva annualità 2024-25 (periodo dal 01/03/2024 al 28/02/2025) a consuntivo sono risultate spese per l'importo di € 858,27 a carico dell'appartamento e di € 14,67 per la cantina; occorre altresì specificare che € 113,73 sono derivate da "rimborsi e spese personali" e € 158,00 per "spese legali", il tutto non meglio specificato. Ipotizzando che questi ultimi contributi derivino da solleciti e tentativi di recupero di somme condominiali arretrate, la spesa per la gestione ordinaria dell'appartamento si ridurrebbe a € 586,54. Ne consegue che le spese correnti sono risultate per un ammontare complessivo di € 601,21 come da tabella "Scadenario rate gest globale periodo" fornita dallo Studio di Amministrazione condominiale e allegata (doc. 11.04).

Per l'annualità 2025-26 (periodo dal 01/03/2025 al 28/02/2026) è disponibile solo il bilancio preventivo nel quale venivano attribuiti costi previsionali di € 539,06 per l'appartamento e € 12,82 per la cantina per complessivi € 551,88, salvo conguagli a consuntivo, come da tabella "Scadenario rate gest globale periodo" fornita dallo Studio di Amministrazione condominiale e allegata (doc. 11.05).

Per ciascuna annualità precedente si allegano anche i bilanci consuntivi per le annualità concluse e preventivo per quella 2025-26 (doc. 11.06, doc. 11.07 e doc. 11.08).

Dagli obblighi condominiali derivanti dalla gestione ordinaria e straordinaria dello stabile deriva la seguente situazione debitoria.

Riguardo la situazione pregressa, dalla documentazione fornita dall'attuale amministratore di condominio emerge una situazione debitoria nei termini che seguono:

Alla data del 28/02/2026 risulta una posizione debitoria nei confronti del condominio per la somma complessiva di € 363,98 (salvo conguaglio per l'annualità di bilancio 2025-26); la somma a debito è da ritenere attribuibile all'annualità 2025-26.

Il tutto come dedotto dalla documentazione messa a disposizione dall'attuale amministratrice di condominio (doc. 11.09).

Sulla base delle risultanze dell'ultima assemblea di condominio tenuta in data 20/03/2025 di cui si allega il verbale (doc. 11.10) si evince che sono stati trattati temi riguardanti ipotetici lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla soluzione di alcune problematiche di natura edilizia (infiltrazione dai lastrici di copertura e riqualificazione della facciata sul retro oltre alla riqualificazione dei muri perimetrali).

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	27 di 31
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009				

In relazione alle problematiche di cui al capoverso precedente, secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio nella suddetta assemblea di condominio non è stato deliberato alcun intervento, ma presumibilmente alcuni interventi manutentivi straordinari potrebbero essere oggetto di ulteriori analisi ed eventuale futura delibera.

I beni oggetto di perizia non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Procedimenti giudiziari: non sono stati rintracciati ulteriori procedimenti giudiziari relativi agli immobili oggetto di procedura.

2.12 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.

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

Si riporta in specifici allegati la documentazione fotografica e le planimetrie riportanti i punti di scatto per l'immobile oggetto della presente procedura.

In particolare per il lotto unico corrisponde l'allegato doc. 13.01 per la documentazione fotografica di cui al capoverso precedente.

Si allegano altresì elaborati grafici che riportano le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02) composto da n°2 tavole relativamente all'unità immobiliare oggetto della procedura.

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 siano ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega (doc. 14.01) descrizione sintetica dei lotti formati con le indicazioni essenziali secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2.15 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

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	28 di 31

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega la 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) - (doc. 1722_26_rt_0_privacy)

2.16 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

Si allegano:

- Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Confidando di avere eseguito in forma esaustiva l'incarico affidato, ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Pesaro, 12 marzo 2026

**Il C.T.U.
Ing. Alessandro Capozzi**

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	29 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ALLEGATI

- Verbale tentativo di primo accesso all'immobile oggetto di procedura sito in **Ciro Menotti n.152** in Comune di Pesaro (PU) (doc. 00.01)
- Verbale di accesso e sopralluogo all'immobile oggetto di procedura sito in **Ciro Menotti n.152** in Comune di Pesaro (PU) (doc. 00.02)
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro (PU), foglio 40, particella 5800, sub.16 (doc. 01.01);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.1 (doc. 01.02);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.2 (doc. 01.03);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.3 (doc. 01.04);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.4 (doc. 01.05);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.5 (doc. 01.06);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.6 (doc. 01.07);
- Visura storica ventennale u.i. in Pesaro, foglio 40, part. 1736 (ora 5800), sub.8 (doc. 01.08);
- Planimetria catastale u.i. in Pesaro (PU), foglio 40, particella 5800, sub.11 (doc. 01.09);
- Elaborato planimetrico fabbricato in Pesaro (PU), foglio 40, particella 5800 (doc. 01.10);
- Elenco subalterni Pesaro (PU), foglio 40, particella 5800 (doc. 01.11);
- Estratto di mappa catasto terreni Pesaro (PU), sez. Pesaro, fg. 40, part. 5800 (doc. 01.12);

Per l'immobile sito in via **Ciro Menotti n.152** in Comune di Pesaro (PU):

- Licenza Edilizia n. 415 del 15/06/1962 (doc. 03.01)
- Licenza Edilizia n. 416 del 15/06/1962 (doc. 03.02)
- Licenza Edilizia n. 180 del 10/04/1963 (doc. 03.03)
- "Permesso di Abitabilità" n. 318 del 02/11/1963 (doc. 03.04a e 03.04b)
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 51 del 30/01/2008 (doc. 04.01)
- Determinazione n. 125 del 29/04/2008 dell'U.O. Concessioni e Controllo Edilizio del Comune di Pesaro (doc. 04.02)
- Permesso di Costruire n. 153 del 08/04/2008 (doc. 04.03)
- DIA (onerosa) n. 1453 del 30/12/2008 (doc. 04.04)
- Certificato di collaudo delle strutture a firma dell'Arch. Alvaro Angelini (doc. 04.05)
- Comunicazione di fine lavori al Comune di Pesaro del 26/02/09 – prot. n. 13451 (doc. 04.06)
- DIA (onerosa) n. 1453 del 30/12/2008: stralcio elaborati grafici (doc. 04.07)
- Richiesta del Certificato di Agibilità prot. n. 15324 del 06/03/2009 (doc. 04.08)
- CILA prot. 84424/2023 del 05/07/2023 (doc. 04.09)
- Relazione notarile di cui all'ex art. 567, comma 2 c.p.c., già in atti e non allegata nuovamente.(doc. 08.01)
- Regolamento di condominio del fabbricato "**Condominio Julia Ali**" (doc. 08.02)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	30 di 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle trascrizioni immobile di via Ciro Menotti, n.152, Pesaro (NCEU Pesaro, di cui al Fg. 40, part. 5800 (ex part. 1739), sub. 16 (doc. 08.03)
- Trascrizione contro per pignoramento del 18/11/2025 – R.P. 10306, R.G. 14939 già in atti e non allegata nuovamente (doc. 08.04).
- Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato di famiglia di xxxxxxxx xxxxxxxx (doc. 11.01)
- PEC del Comune di Pesaro del 14/02/2026, ore 12.28 – rif. prot. 19989 relativamente alla situazione matrimoniale di xxxxxxxx xxxxxxxx (doc.11.02)
- Scadenzario rate gestione condominiale periodo 2023-24 (doc. 11.03)
- Scadenzario rate gestione condominiale periodo 2024-25 (doc. 11.04)
- Scadenzario rate gestione condominiale periodo 2025-26 (doc. 11.05)
- Bilancio consuntivo condominiale periodo 2023-24 (doc. 11.06)
- Bilancio consuntivo condominiale periodo 2024-25 (doc. 11.07)
- Bilancio preventivo condominiale periodo 2025-26 (doc. 11.08)
- Estratto conto condominiale posizione esecutato (doc. 11.09)
- Verbale dell'assemblea di condominio del 20/03/2025 (doc. 11.10)
- Documentazione fotografica (doc. 13.01)
- Elaborati grafici (n°2 tavole) con le evidenze del rilievo metrico effettuato e le principali difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello legittimato (doc. 13.02)
- Descrizione sintetica dell'unico lotto formati (doc. 14.01)
- Check list dei principali controlli sui documenti di cui all'art. 567 II co. C.p.c. (doc. 16.01)
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (doc. 16.02)

Nome File	Elaborazione	Data	Revisione	Pagina
1722_26_rt_0_privacy.doc	Ing. Alessandro Capozzi	Mar. 26	A	31 di 31
Ind. Alessandro Capozzi - Via Lucio Accio 45/5 - 61121 Pesaro - Tel.: 0721 849556 Cell. 333.3339221 - e-mail: alecap74@hotmail.com - PEC: alessandro.capozzi@ingpec.eu				