



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta



TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzioni Immobiliari



RGE N. 137/2024



G.E. Dott. Pini Lorenzo

Creditore Procedente: **MARTE SPV S.R.L.**

Debitore: [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA



Studio d'ingegneria Ing. Francesco Piccarreta

Tel. - Fax 0721 416335 prometeo.ingegneria@libero.it

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

Firmato Da: PICCARRETA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755aded2a01a8f8a7007d3e57245fed9



INCARICO:

Il sottoscritto Ing. Francesco Piccarreta, con Studio Tecnico in Pesaro, Via Giolitti n°159, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino, e regolarmente iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, ha accettato l'incarico in cui il G.E. Dott. Pini Lorenzo, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

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

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

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



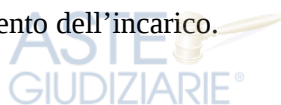


Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta



PREMESSE:

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



Studio d'ingegneria Ing. Francesco Piccarreta
Tel – Fax 0721 416335 prometeo.ingegneria@libero.it
Via G. Giolitti n. 159, 61122 - Pesaro



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

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

Ubicazione:

Comune di Pesaro (PU), Strada In Sala n°20;

Proprietà:

(proprietà per 1/1)

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

Foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), Particella 781, Subalterno 3;

Zona Cens. 2, Micro Zona / Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. 158 m², Rendita € 354,29.

Si propone la vendita in un 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. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il bene immobile in oggetto, è ubicato in Strada In Sala n°20, in Comune di Pesaro (PU).

La zona in cui ricade il fabbricato, è il quartiere denominato "Villa Fastiggi".

Detta zona, seppur distaccata dal centro urbano, è ben collegata ad esso da un comodo asse viario, ed è ben servita da esercizi pubblici, quali scuole primarie, ufficio circoscrizionale del Comune di Pesaro, esercizi commerciali di tutti i generi.

L'unità immobiliare in oggetto, è collocata in un fabbricato di civile abitazione, composto complessivamente da diverse unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, oltre ad alcune pertinenze.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, e da un piano sottotetto.

Esternamente l'immobile presenta facciate intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è in parte inclinato, ed in parte in piano praticabile (lastrico solare), le strutture portanti verticali sono in muratura, mentre quelle orizzontali ed inclinate sono in latero-cemento.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo, a cui si accede tramite una scala interna ad uso esclusivo.

L'appartamento si compone come anzi detto di un piano primo in cui sono presenti i seguenti vani: un corridoio di disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, e due balconi. Mentre al piano secondo

(sottotetto), direttamente collegato al piano primo con una scala interna, sono presenti i seguenti vani: un piccolo corridoio di disimpegno, una cucina, una camera, un bagno, e due ripostigli.

L'unità immobiliare visitata presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro, i serramenti sono in legno con vetro semplice al piano primo, mentre quelli del piano secondo sono in pvc con vetro termico, sono inoltre presenti al piano primo dei contro-infissi in alluminio e vetro, i sistemi di oscuramento sono costituiti principalmente da tapparelle avvolgibili in p.v.c.

I bagni sono dotati di accessori igienico-sanitari in ceramica smaltata.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, e caldaia autonoma. Le utenze sono indipendenti.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sostanzialmente in linea con l'età della costruzione, seppure siano presenti, su una porzione del manto di copertura in tegole di laterizio, dei fogli di carta bitumata. Tale intervento poco ortodosso si è reso necessario in passato a causa di alcune infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto, che seppur di minore entità vengono tuttora lamentate dagli attuali occupanti. Esternamente l'edificio, in relazione all'epoca di costruzione, si presenta in discreto stato di conservazione.

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

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

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

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

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

La data di costruzione dell'immobile è infatti da riferirsi al rilascio della Licenza Edilizia N.930 del 22.11.1961

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

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

- Licenza Edilizia N.930 del 22.11.1961, avente per oggetto: "varianti al progetto già autorizzato con lic. edil. N.638 del 10.08.1961, relative alla costruzione di un fabbricato per c.a. comprendente due alloggi orizzontali su due piani da erigere in Comune di Pesaro loc. Villa Fastiggi, Via Sala, su area distinta in Catasto al F°43 Mapp. 3/m, in abbinamento ad altra costruzione simile da erigere per conto della ditta Ciacci Francesco. Le varianti riguardano la modifica della copertura da realizzarsi parte e tetto e parte a terrazza e la costruzione di una scaletta di accesso alla soffitta praticabile".
- Dichiarazione di Abitabilità N.208 del 26.07.1962;
- Concessione Edilizia N.195 del 05.05.1980, avente per oggetto: "completamento della copertura del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Pesaro località Villa Fastiggi, Via Sala (F°43 Mappali 780-781)".
PRATICA EDILIZIA NON REPERIBILE C/O L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI PESARO
- Concessione Edilizia in Sanatoria N.734/CD85 del 02.12.1998, avente per oggetto: "realizzazione capanno uso garage, cambio d'uso da soffitta in appartamento".

Si sono rilevate delle difformità urbanistiche, riguardanti variazioni distributive interne e dimensionali dei vani. Tali difformità dovranno essere oggetto di un rilievo metrico dettagliato, e susseguente pratica edilizia in sanatoria. Ciò premesso, si stima un costo per la sanatoria, comprensivo di spese tecniche e sanzione, pari ad € 5.000,00

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

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

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

Identificazione dei beni:

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

Ubicazione:

Comune di Pesaro (PU), Strada In Sala n°20;

Proprietà:

[REDAZIONE] (proprietà per 1/1)

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

Foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), Particella 781, Subalterno 3;

Zona Cens. 2, Micro Zona /, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. 158 m², Rendita € 354,29.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

- Atto notarile pubblico accettazione tacita di eredità, del 13.10.2004, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), Repertorio N. 130138/20395, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 01.06.2012, Registro Generale n.5500, Registro Particolare n.3531, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto il diritto di proprietà sulle unità immobiliari distinte al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 257, subalterni 1-2;
- Atto notarile pubblico di compravendita, del 13.10.2004, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), Repertorio N. 130138/20395, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 15.10.2004, Registro Generale n.15793, Registro Particolare n.8248, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] avente per oggetto il diritto di proprietà sull'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3;
- Atto notarile pubblico di rinuncia, del 12.06.2009, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), Repertorio N. 135195/23701, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 17.06.2009, Registro Generale n.7901, Registro Particolare n.4321, contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la rinuncia al diritto di abitazione sull'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3;
- Atto notarile pubblico di donazione, del 29.07.2009, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), Repertorio N. 135303/23778, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 31.07.2009, Registro Generale n.10415, Registro Particolare n.5664, a favore di [REDACTED] DONATARIO, contro [REDACTED] DONANTE, avente per oggetto il diritto di abitazione sull'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3;

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



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

- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), in data 13.10.2004, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 15.10.2004, Repertorio N. 130139/20396, Registro Generale n.15794 Registro Particolare n.4534, a favore di BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO DI SOC. COOP. A.R.L. codice fiscale 00128830411, con sede in Pesaro (PU), contro [REDACTED] Capitale € 75.000,00, Totale € 150.000,00, tasso di interesse annuo 4,25%, durata 25 anni, per il seguente immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3; Annotazione n. 1826 del 24.06.2009 (ESTINZIONE TOTALE).
- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), in data 07.02.2007, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 09.02.2007, Repertorio N. 132976/22183, Registro Generale n.2416 Registro Particolare n.512, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA codice fiscale 00651990582, con sede in Roma (PU), contro [REDACTED] Capitale € 110.000,00, Totale € 220.000,00, tasso di interesse annuo 8,985%, durata 25 anni, per il seguente immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3; Annotazione n. 2207 del 31.07.2009 (ESTINZIONE TOTALE).
- Nota di Iscrizione, Atto Notarile Pubblico, a firma del Notaio Giuseppe Ferri in Pesaro (PU), in data 12.06.2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 15.06.2009, Repertorio N. 135196/23702, Registro Generale n.7752 Registro Particolare n.1925, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA codice fiscale 09339391006, con sede in Roma (PU), contro [REDACTED] Capitale € 160.000,00, Totale € 320.000,00, tasso di interesse annuo 6.63%, durata 30 anni, per il seguente immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3;
- Nota di Trascrizione, Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobili, in data 18.07.2024 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 19.08.2024, Repertorio N.1684, Registro Generale n.10591 Registro Particolare n.7579, a favore MARTE SPV srl codice fiscale 04634710265 con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] per il seguente immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 43 del Comune di Pesaro (PU), particella 781, subalterno 3.



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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Piano	Superficie lorda mq.	Coefficiente di destinazione	Superficie Commerciale mq.
Appartamento	1	89,00	1,00	89,00
Balconi	1	8,00	0,25	2,00
Appartamento	2	90,50	0,75	67,88
Scala esterna	T	4,50	0,10	0,45
				Totale m² 159,33

Si ritiene appropriato applicare all'unità immobiliare in oggetto un valore unitario di €/m² 950,00
Pertanto dai parametri di cui sopra deriva il seguente valore di mercato:

$$m^2 159,33 \times €/m^2 950,00 = € 151.363,50$$

A detrarre stima costi sanatoria € 5.000,00

VALORE DI MERCATO € 146.363,50

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai Sigg.ri [REDACTED] e dalla madre.

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

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

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

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

Si allegano l'estratto di mappa e idonea documentazione fotografica.

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

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

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

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



Studio d'ingegneria
Ing. Francesco Piccarreta



Pesaro, lì 13.01.2025

Il CTU Ing. Francesco Piccarreta

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Planimetria catastale;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
6. Documentazione urbanistica (titoli edilizi);
7. Elenco delle formalità a favore e contro;
8. Perizia di stima oscurata;
9. Foglio riassuntivo identificativi catastali;
10. Check list esecuzioni immobiliari.



Studio d'ingegneria Ing. Francesco Piccarreta
Tel – Fax 0721 416335 prometeo.ingegneria@libero.it
Via G. Giolitti n. 159, 61122 - Pesaro

