

Ing. ALIPIO FULVI

Via Peroni n. 1- 61040 Mondavio(PU)

Telefono e fax : 0721/97406 cell.3284167218

e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu p.iva 01264850411



TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Piazzale Carducci n.12-61121 PESARO-Tel.0721-697225 fax 0721-697349



PERIZIA del Consulente Tecnico d'Ufficio

Procedura : **186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da : **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.**

Contro : [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : **DOTT. PINI LORENZO** ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO

C.T.U. : **20/03/2024**

DEPOSITO RELAZIONE DEL CTU: 90 giorni dall'accettazione entro il 17-06-2024 .



Pagina n. 1

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48 , a 1.5km da Gradara



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48 , **a 1.5km da Gradara**



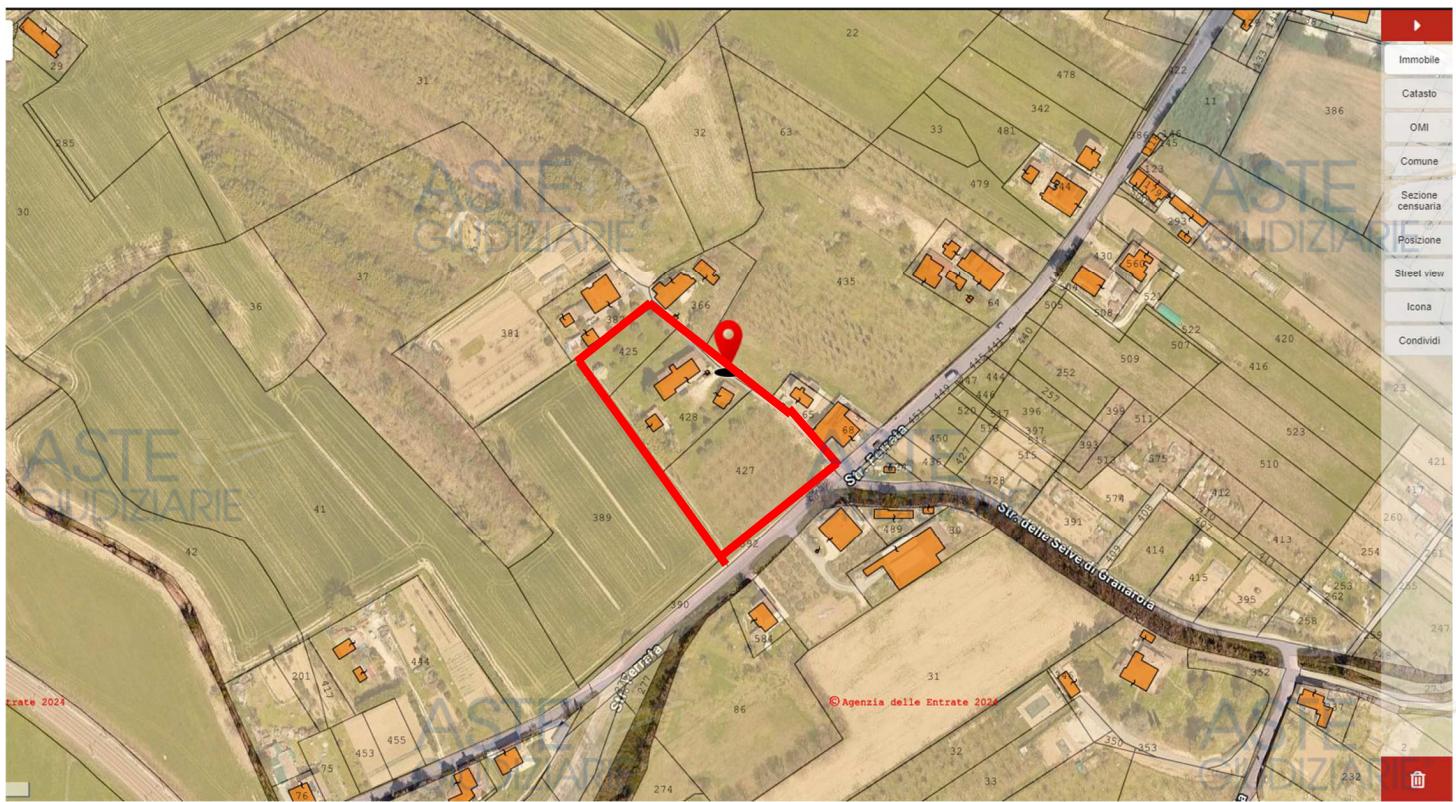
Pagina n. 3

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48, a 1.5km da Gradara



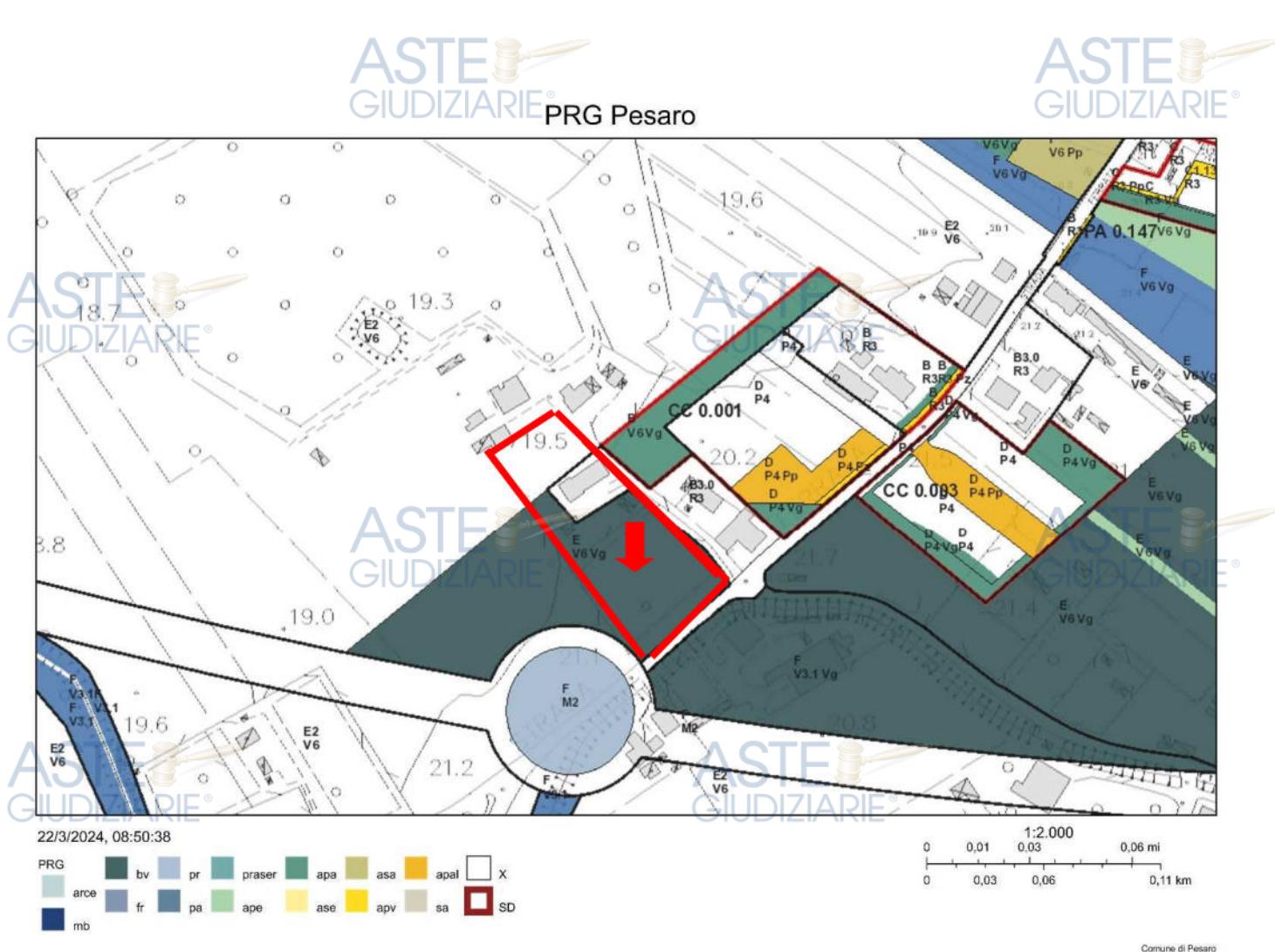
Pagina n. 4

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48 , a 1.5km da Gradara



Pagina n. 5

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Comune di Pesaro

Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale

Ind. Class. 2024_6.1/4
PG: n.
C_84-24.doc



Pesaro 4 Aprile 2024



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 – D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 "T.U. in materia edilizia")

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda acquisita in data 25.03.2024, protocollo n. 36944, inoltrata dall'Ing. FULVI Alipio (CTU – Tribunale di Pesaro), relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Strada Ferrata, Comune Censuario di Fiorenzuola di Focara, F. 4, mappali 425, 427, così come risultano evidenziati negli estratti di mappa allegati alla domanda;

Visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 23.12.2022 di conferimento dell'incarico di Direzione del "Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale", dal 01.01.2023 per la durata del mandato amministrativo del Sindaco;

CERTIFICA

In data 15/12/2003, con delibera di Consiglio Provinciale n. 135, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale (PRG), pubblicato nel B.U.R. n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA del PRG, che definiscono i mappali di cui in premessa come segue:

Parte del mappale 427 ricade all'interno della Zona Omogenea (F) - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Sub Sistema M2 (strade di attraversamento), di cui alle NTA del PRG. Si evidenzia altresì che ricorrono le condizioni per l'applicazione del combinato disposto degli artt. 9 del DPR 327/2001 e 9 del DPR 380/2001.

Parte del mappale 427 ricade all'interno della Zona Omogenea (B) – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone (A) del Sub Sistema R3 (città in aggiunta), soggette a interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione con gli indici corrispondenti alle quantità esistenti – Zona B3.0, di cui alle NTA del PRG.

La restante parte del mappale 427 ricade in Zone destinate agli usi agricoli (E) del Sub Sistema V6 (riserva di permeabilità), con destinazione d'uso a Vg (aree pubbliche o private di uso pubblico verde: giardini), con un progetto del suolo a barriera vegetale, con l'applicazione dell'art. 2.2.3.5 – comma 3) delle NTA del PRG.

Il mappale 425 ricade in Zone destinate agli usi agricoli con salvaguardia idrologica estensiva (E2) del Sub Sistema V6 (riserva di permeabilità), con l'applicazione dell'art. 2.2.3.5 – comma 3) delle NTA del PRG.

Parte del mappale 427 è interessata da una fascia di rispetto stradale, ai sensi del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della strada.

I mappali ricadono all'interno di una Zona di protezione speciale (ZPS), ai sensi del D.G.R. n. 1701 del 01.08.2000.

I mappali ricadono all'interno della Zona Contigua, ai sensi dell'art. 132 delle NTA del Piano del Parco Naturale Monte San Bartolo, approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Regionale n. 152 del 02.02.2010, di cui al Decreto Dirigenziale n 86 del 30.11.2011.

I mappali ricadono all'interno di un'area paesaggistica ambientale, ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera A), di cui al D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, con DM 31.07.85.

%



Segreteria Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale – tel. 0721 387555 – pec: comune_pesaro@emarche.it
Via A. Manzoni 34 – 61121 Pesaro – C.F. 00272430414



Pagina n. 6

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Pesaro

Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale

ASTE
GIUDIZIARIE®

I mappali ricadono in un'area con vulnerabilità idrogeologica media; parte del mappale 427 ricade in un ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua; il mappale 425 e parte del mappale 427 ricadono in un ambito di tutela orientata dei corsi d'acqua; i mappali ricadono in aree di eccezionale valore, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano anche le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Servizio

Ing. Mauro Moretti

(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48 , a 1.5km da Gradara



Pagina n. 8

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



LOTTO UNICO

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

Le motivazioni dell'unico lotto invece che tre lotti è che i due appezzamenti di terreno mappale 425 con destinazione urbanistica zona agricola e il mappale 427 con destinazione zona F(strade attraversamento) zona B(ristrutturazione) zona E(sub.V6 verdi-giardini) sono piu' appetibili come scoperto di pertinenza al fabbricato di civile abitazione.

Il corpo principale del fabbricato(PARTE PIU ALTA P.TERRA E P.1°) è ante 1967 e comprende il sub.3 e parte del sub.4 , mentre l'ampliamento sul fianco sinistro(PARTE PIU' BASSA SOLO AL P.TERRA) che è una parte del sub.4 è stato ultimato il 31-12-1985 come dichiarato nella domanda di condono edilizio del 10-12-2004 pratica n.2324 .



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1- Intera proprietà di porzioni del fabbricato sito in Pesaro , località Colombarone, Via Strada Ferrata , a 1.5km da Gradara , edificato su area distinta in Catasto Terreni del Comune di Pesaro , sezione Fiorenzuola di Focara, nel foglio 4 particella 428 di mq.2211 (ex particella 39) , ed esattamente le porzioni costituite da :

Comune PESARO		Sedione FIORENZUOLA DI FIORE	Foglio 4	Numero 428	Tipo mappale n. 3938	Pag. n. 1 di 1 del 20.07.2001
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNOTI						scala 1: 500
Riservato all'Ufficio Tecnico Eserciale		L'operatore				
Protocollo	120221	13 AGO 2001				
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.						
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.						

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Ufficio Tecnico Erariale di P E S A R O e U R B I N O

ELABORATO PLANIMETRICO**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNNATI**

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del		
PESARO	Fiorenz. di Focara	4	428	3938	20.07.2001		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
428	1	Via Strada Ferrata	---	T.	-	-	B.C.N.C.ai sub. 3-4-5- 6- (Corte)-
428	2	Via Strada Ferrata		T.	-	-	B.C.N.C. ai sub.3-4- (Centrale termica)-
428	3	Via Strada Ferrata	48	T-1-	-	-	Alloggio al P.Terra e Primo-
428	4	Via Strada Ferrata	48/A	T.	-	-	Alloggio al P.Terra-
428	5	Via Strada Ferrata	48/B	T.	-	-	Autorimessa al P.Ter- ra-
428	6	Via Strada Ferrata	48/C	T.	-	-	Locale di deposito e portico al P.Terra-

**n.b. : la centrale termica sub.2 sul retro al piano terra è censita come
bene comune non censibile ai sub.3(appartamento p.t.) - sub.4
(appartamento p.t. e p.1°)**



Pagina n. 12



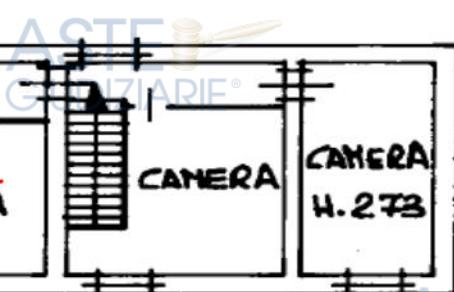
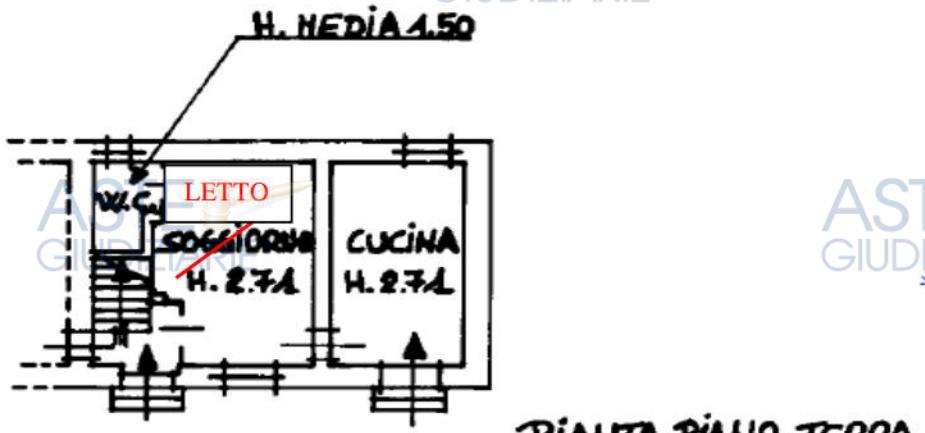
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 A – APPARTAMENTO(p.T- p.1°) con ingresso dal civico **n.48** , Via strada Ferrata- Pesaro , composto da ingresso 2,82mq , camera mq 19,40 w.c. mq 2,04 e cucina-soggiorno mq 17,56 al piano terra , mentre al piano primo un'altra cucina di mq. 19,05 , una camera di 19,12mq . una camera di 18,40mq , un bagno di mq.6.64mq, un disimpegno di mq 8,91mq il tutto collegato da scala interna esclusiva.

Tipo Catasto: Urbano

Categoria A/3 Abitazione di tipo economico

Foglio: 4 Particella: 428 **Sub 3**



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



Al piano terra dell'appartamento sub.3 al posto del soggiorno abbiamo una camera da letto come si vede dalla foto sotto:



Pagina n. 14

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Al piano primo dell'appartamento sub.3 al posto della camera da letto vicino al bagno abbiamo un'altra cucina , come si vede dalla foto sotto:



Pagina n. 15

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



1 B – APPARTAMENTO(p.T) con ingresso dal civico n.48/A , Via strada Ferrata-

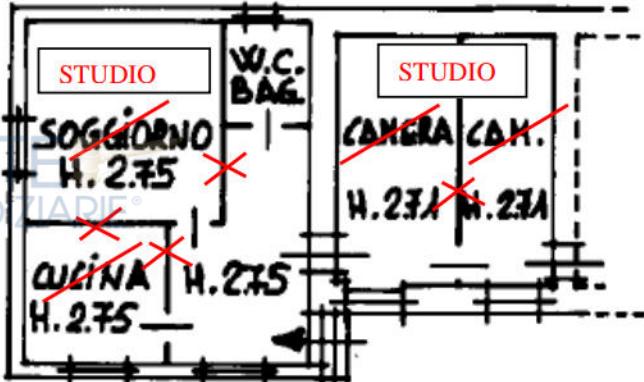
Pesaro , nelle piantine catastali e nella domanda di condono sono indicati i seguenti locali ingresso –disimpegno mq 15,13 , soggiorno mq 20,60 ,cucina mq 10,85, w.c. -bagno mq 5,04 una camera 15,87mq , una camera 12,20mq tutto al al piano terra come piantina catastale allegata sotto che pero' non coincidono con i locali sul posto, vedere descrizione nella pagina successiva.

Tipo Catasto: Urbano

Categoria A/3 Abitazione di tipo economico

Foglio: 4 Particella: 428 **Sub 4**

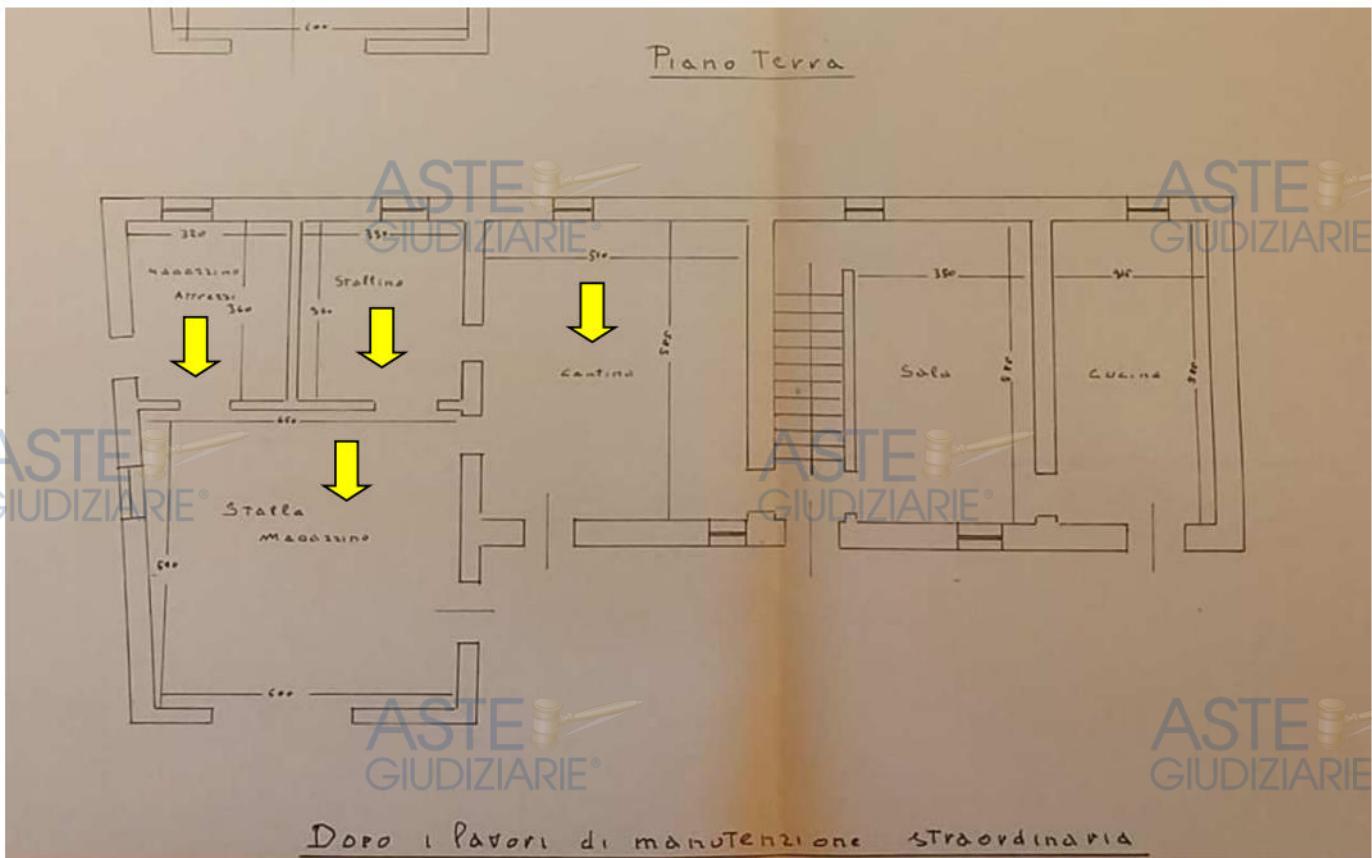
L'appartamento indicato nella domanda del condono edilizio 2324 del 2004 e accatastato come sub.4 , non è ammissibile perché le norme tecniche di attuazione del PRG di Pesaro non prevedono le variazioni di destinazioni d'uso da magazzino-stalla-cantina ad appartamento , ma solo frazionamenti di superfici utili ABITABILI ESISTENTI che non è il nostro caso.(Arch.Pruni ufficio urbanistica di Pesaro)



PIANTA PIANO TERRA

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



PLANIMETRIA PIANO TERRA – AUTORIZZAZIONE N.52 DEL 12-02-1982 DOVE SI EVINCONO LOCALI come STALLA –MAGAZZINO-CANTINA e non locali abitativi.



Pagina n. 17

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



Sul posto l'appartamento non esiste senza attacco del gas e scarichi della cucina, precisamente abbiamo i seguenti locali :

- Il w.c. – bagno esiste sul posto
- I muri interni di divisione del soggiorno-cucina-ingresso non esistono mentre abbiamo un locale aperto utilizzato come studio con scrivanie e compiuter .
- Il muro di divisione delle due camere da letto non è presente e neanche le camere , mentre è presente un locale aperto utilizzato come studio con scrivanie e compiuter .



Ex- soggiorno-cucina-disimpegno al p.terra



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ex- camere da letto al p.terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina n. 19

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



1 C – AUTORIMESSA(p.T) mq 31,79 con ingresso dal civico n.48/B , Via strada

Ferrata- Pesaro .

Tipo Catasto: Urbano

Categoria **C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

Foglio: 4 Particella: **428 Sub 5**



PIANTA PIANO TERRA



L'autorimessa indicata nella domanda del condono edilizio 2324 del 2004 e accatastata come sub.5 , non è ammissibile perché le norme tecniche di attuazione del PRG di Pesaro non prevedono nuovi ampliamenti . (Arch.Pruni ufficio urbanistica di Pesaro) e quindi deve essere DEMOLITA.

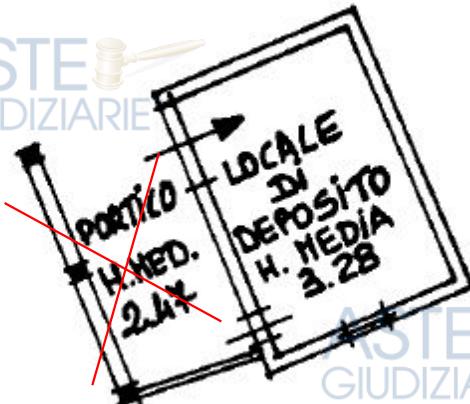


**1 D – LOCALE DEPOSITO mq 28,54 CON ANTISTANTE PORTICO mq
m20,00 (p.T) con ingresso dal civico n.48/C , Via strada Ferrata- Pesaro..**

Tipo Catasto: Urbano

Categoria **C/2 Magazzini e locali di deposito**

Foglio: 4 Particella: 428 **sub6**



PIANTA PIANO TERRA

342 - < Sez. urbana F - Foglio 4 - Particella 428 - Subal 01

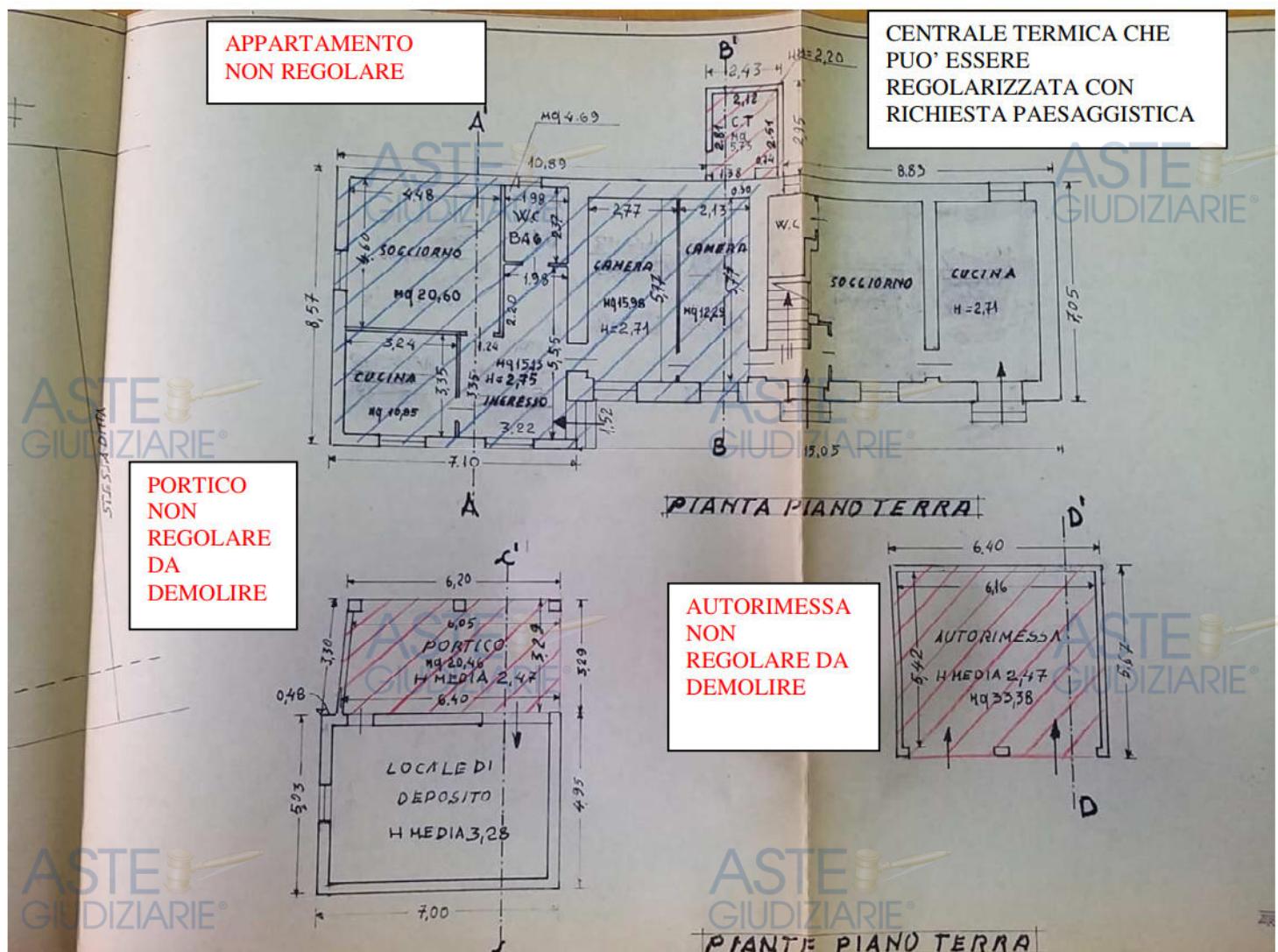
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina n. 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Le parti trattateggiate sono quelle oggetto di condono edilizio 2324 del 2004 .



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



2 – INTERA PROPRIETA' DI APPEZZAMENTO DI TERRENO sito in Pesaro , località Colombarone, Via Strada Ferrata

2A APPEZZAMENTO TERRENO con circa 10 piante da olivi

Indirizzo: **VIA STRADA FERRATA**, PESARO
Tipo Catasto: Terreni, sezione Fiorenzuola di Focara

Sez: Foglio: 4 Particella: **425 di mq. 864**

Destinazione urbanistica **ZONA AGRICOLA**



2B APPEZZAMENTO TERRENO con circa 100 piante da noci

Indirizzo: **VIA STRADA FERRATA**, PESARO
Tipo Catasto: Terreni. sezione Fiorenzuola di Focara

Sez: Foglio: 4 Particella: **427 di mq. 3454**

Destinazione urbanistica **zona F(strade attraversamento) zona B(ristrutturazione) zona E(sub.V6
verdi-giardini)**



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPESE CONDOMINIALI : Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 28-03-2024 gli l'immobili risultano occupati dalla [REDACTED]

3-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]
PRECEDENTI PROPRIETARI: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

4-ALTRI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

“ 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'articolo 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risposta CTU : il creditore ha optato al deposito di certificazione notarile sostitutiva ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina n. 24

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 estenda 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.

Risposta CTU : non è questo il caso ;

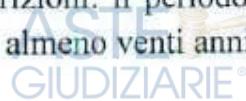
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Risposta CTU : la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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).



Risposta CTU :

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale depositata



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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.

Risposta CTU : E' stato acquisito lo stato civile dell'esecutato

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 precedente ed al G.E.

Risposta CTU : è stato acquisito il certificato di matrimonio di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine

Alla data dell'acquisto l'esecutato non era e coniugato in regime di comunione legale

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;

Risposta 1 CTU : non occorre nessun frazionamento

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 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*

- **Risposta 2 CTU : La vendita immobiliare **NON** è soggetta ad I.V.A**

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

- **Risposta 3 CTU : La costruzione **risulta** essere anteriore al 2 settembre 1967.**

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Risposta 4 CTU : è stata presentata istanza di condono vedere la relazione nella parte urbanistica

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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

Risposta 5 CTU : è stata allegato il certificato di destinazione urbanistica dei due lotti

2A APPEZZAMENTO TERRENI

Indirizzo: **VIA STRADA FERRATA**, PESARO
Tipo Catasto: Terreni, sezione Fiorenzuola di Focara
Sez: Foglio: 4 Particella: **425 di mq. 864**
Destinazione urbanistica ZONA AGRICOLA



2B- APPEZZAMENTO TERRENI

Indirizzo: **VIA STRADA FERRATA**, PESARO
Tipo Catasto: Terreni. sezione Fiorenzuola di Focara
Sez: Foglio: 4 Particella: **427 di mq. 3454**
Destinazione urbanistica zona F(strade attraversamento) zona B(ristrutturazione) zona E(sub.V6 verdi-giardini)



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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Risposta 7 CTU :

L'immobile **non è divisibile** in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario e quindi **non si predisponde** una bozza di progetto di divisione;



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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

Risposta 8 CTU : *è stata depositata il certificato notarile ipo-catastale*

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 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 di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta 9 CTU : *vedere la tabella finale valore lotto*

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;

Risposta 10 CTU : *vedere relazione , non è necessario nessun frazionamento*

•



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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

Risposta 11 CTU :

- **non esistono contratti antecedenti al pignoramento**
- **vedere la tabella finale valore lotto**

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

Risposta 12 CTU : non sono oggetto di esproprio per pubblica utilità

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

Risposta 13 CTU : vedere allegati

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.

Risposta 14 CTU : vedere relazione

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva 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



Risposta 15 CTU : vedere relazione senza nomi



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 periziatati, in formato .rtf o word.zip*

Risposta 16 CTU : vedere allegati



Pagina n. 31

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



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



5-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vedere certificato notarile ipo-catastale



6-PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE :

- **FABBRICATO PRINCIPALE CIVILE ANTE-1967**
- **AUTORIZZAZIONE N.52 DEL 12-02-1982 – PRATICA EDILIZIA 433-1981 PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
- **CONDONO EDILIZIO N.2324/2004 DEL 31-12-2024 PROT. 113249/2004 A NOME DI BARILARI CLELIA , STRADA FERRATA N.48 – AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO, DI UN ACCESSORIO AD USO GARAGE E DI UN LOCALE ANNESSO AL FABBRICATO AD USO CENTRALE TERMICA , NONCHE' PARZIALE RISTRUTTURAZIONE PER AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA.**



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA :

CRITICITA' ALTA

L'appartamento sub.4 va declassato da appartamento a locali magazzino a servizio dell'abitazione originaria sub.3 .

L'appartamento indicato nella domanda del condono edilizio 2324 del 2004 e accatastato come sub.4 , non è ammissibile perché le norme tecniche di attuazione del PRG di Pesaro non prevedono le variazioni di destinazioni d'uso da magazzino-stalla-cantina ad appartamento , ma solo frazionamenti di superfici utili ABITABILI ESISTENTI che non è il nostro caso.(Arch.Pruni ufficio urbanistica di Pesaro)

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 4.000euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 20giorni

7.2 CONFORMITA' SISMICA :

CRITICITA' ALTA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 4.000,00euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 20giorni

7.3 CONFORMITA' CATASTALE :

CRITICITA' ALTA

L'appartamento sub.4 va declassato da appartamento a locali magazzino a servizio dell'abitazione originaria sub.3 .

L'appartamento indicato nella domanda del condono edilizio 2324 del 2004 e accatastato come sub.4 , non è ammissibile perché le norme tecniche di attuazione del PRG di Pesaro non prevedono le variazioni di destinazioni d'uso da magazzino-stalla-cantina ad appartamento , ma solo frazionamenti di superfici utili ABITABILI ESISTENTI che non è il nostro caso.(Arch.Pruni ufficio urbanistica di Pesaro)

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 4000,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 10 giorni

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI -ATTO :

Pagina n. 33



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



CRITICITA':NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE :0giorni



7.4 ALTRE CONFORMITA' :

CRITICITA':NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE :0giorni



8. CARATTERISTICHE LOTTO

CONFINE LOTTO : via Strada Ferrata e altra proprietà .



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Gli immobili sono collocati in Località Colombarone, Via Strada Ferrata n.48 , **a 1.5km da Gradara**

CONSISTENZA:

Intero – Porzione edificio

IMMOBILE SITUATO IN ZONA :

Centrale- Semicentrale-**Periferica-Isolata**

STATO DELL'AGGLOMERATO CIRCONDANTE :

Completamente urbanizzato-in completamento –di nuova formazione

ASPETTO COMPLESSIVO :

Signorile –Accurato-**Civile economico** -Popolare



STATO DI MANUTENZIONE :

Ottimo-Buono-**discreto**-scadente-mediocre



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



STATO DI CONSERVAZIONE:

Ottimo-Buono-**discreto**-scadente-mediocre



COMMERCIALITÀ :

Ottima-Buona-discreta-scadente-**mediocre**



SERVIZI:

asilo nido: non presente

Qualità : Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre



campi da tennis: non presenti

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

campi da calcio: non presenti

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

centro commerciale: nessuno

centro sportivo: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

cinema :non presente

farmacie : non presenti

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

negozi al dettaglio: non presenti

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

palestra : non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta , Scadente, Mediocre



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



parco giochi: non presenti

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

palazzetto dello sport : non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

scuola elementare: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

scuola per l'infanzia: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

scuola media inferiore: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

scuola media superiore: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

spazi verde: presenti

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

stadio: non presente

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, Scadente, Mediocre

supermercato: presente a 2km

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

COLLEGAMENTI :

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

QUALITA' E RATING IMMOBILE :

livello di piano:

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

esposizione:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

luminosità:

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Medioce

panoramicità:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Medioce

impianti tecnici:

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Medioce

stato di manutenzione generale:

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Medioce

servizi:

Qualità :Ottima, Buona, Discreta, **Scadente**, Medioce

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE :

Struttura portante : **in mattoni-pietra la parte originaria ANTE 1967 e ampliamento in laterizio**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Medioce

Muri esterni : **in mattoni-pietra la parte originaria e ampliamento in laterizio intonacati**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Medioce

Solai: **in laterizio**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Medioce

Copertura: **in laterizio**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Medioce

Manto di copertura: **in coppi**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Medioce

Cornicione: **in laterizio con travetti prefabbricati**

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Discendenti :in pvc

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, **Mediocre**

Scala esterna:nessuna

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pareti esterne dell'edificio intonacate

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Balconi :nessuno

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Marciapede esterno :

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Infissi esterni: scuroni in pvc solo al piano primo

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, **Mediocre**

Infissi interni e vetri : in pc con vetro termico.

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Tramezzature interne: in laterizio, intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Muri perimetrali dalla parte interna : intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, Scadente, **Mediocre**

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Pavimentazione in ceramica

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre



Plafoni: **presenti** .

Porta d'ingresso: **in pvc**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, Discreto, **Scadente**, Mediocre

Porte interne: **in legno** .

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre



Ascensore: **no**

Condizionamento : **split presenti nel sub.4 ma non funzionanti**



Impianto Elettrico:

rispondenza alla vigente normativa: **è stato rifatto nel 2000 secondo la dichiarazione del figlio**

Faroni Francesco Maria , ma non esistono certificazioni

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma : 2.500euro

tempi necessari per la regolarizzazione : 30giorni



Impianto Termico:

tipologia : **caldaia a condensazione** installata nel 2020 con potenza di **24 kw**

alimentazione : **a metano**

diffusori : **impianto con termosifoni in alluminio e stufa a pellet al piano primo del sub.3**

rispondenza alla vigente normativa: **non esistono certificazioni**

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma : 2.500euro



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

tempi necessari per la regolarizzazione : 30giorni



9-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA MISURA DELLE CONSISTENZE

A seguito dell'accertamento in occasione del sopralluogo e sulla scorta delle planimetrie catastali sono state desunte le sopradescritte consistenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, calcolate computando interamente le murature interne ed esterne/perimetrali, ad esclusione di quelle in comune nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con le parti di uso comune, valutate per ½.(superficie ESTERNA linda)

La superficie ESTERNA linda viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso; alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive e delle parti comuni, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva (superficie convenzionale); il calcolo della suddetta superficie convenzionale viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie linda reale in base alla destinazione d'uso dei locali ed accessori stessi.

CRITERIO DI STIMA e VALORE DI MERCATO

Per assegnare all'immobile il prezzo base nella procedura d'asta dell'esecuzione immobiliare in oggetto, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

I suddetti prezzi di mercato per gli immobili di cui sopra, sono noti al sottoscritto C.T.U., sia per conoscenza professionale che per informazioni presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali; in questa ottica il sottoscritto, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa valutazione estimativa.

Nell'apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alle unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-

186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

comparativo”.

E' questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Le indagini e ricerche effettuate, sono state fatte anche con l'ausilio della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", sia dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) sia dell'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) tenendo conto della zona e della posizione dell'immobile, del piano e delle caratteristiche intrinseche nonché della qualità dei materiali della singola unità immobiliare.

Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie commerciale o convenzionale, secondo le consuetudini del mercato immobiliare locale; il calcolo della suddetta superficie viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali stessi e delle pertinenze esclusive e comuni.

Suddetti valori unitari al MQ. andranno moltiplicati per le superfici convenzionali precedentemente calcolate e riportate delle singole unità immobiliari.



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



LOTTO UNICO - FABBRICATO E TERRENI - VALORE COMMERCIALE

	SUPERFICIE ESTERNA LORDA(SEL)	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
FOGLIO 4-MAPPAL 428			
SCOPERTO	2221,00 mq x	0,01	22,21 mq
CENTRALE TERMICA B.C.N.C.	7,17 mq x	0,3	2,15 mq
APPARTAMENTO P.T.-P.1° -SUB.3	176,35 mq x	1,00	176,35 mq
da APPARTAMENTO P.T. -SUB.4	103,50 mq x	0,70	72,45 mq
A LOCALE DEPOSITO			
AUTORIMESSA -SUB.5	38,17 mq x	0,0	0,00 mq
da demolire			
LOC. DEPOSITO -SUB.6	36,00 mq x	0,3	10,80 mq
senza portico da demolire			
		TOT.	283,96 mq

283,96 mq *

950,00 euro/mq=

269.762,95 €

TERRENO AGRICOLO - MAP.425	864,00 mq x	1,0	864,00 mq
TERRENO EV6VG -MAP.427	3454,00 mq x	1,0	3454,00 mq
		TOT.	4.318,00 mq

4318,00 mq *

5,00 euro/mq=

21.590,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 26.976,30
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE VENDITA:	€ 0,00
SPESE TECNICHE PER CHIUSURA CONDON EDILIZIO , CON AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 12.000,00
E CERTIFICATO DI IDONEITA STATICA O SIMSICA	
VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO -TERMICO E ADEGUAMENTO	€ 5.000,00
DEMOLIZIONE GARAGE , PORTICO E POZZO CON TRASPORTO MACERIE IN DISCARICA	€ 15.000,00
VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI E CORREZIONI	€ 232.376,66

In arrotondamento

€ 230.000,00



186/2023 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli allegati, alla presente relazione, ne costituiscono parte integrante.

Mondavio , lì **11-04-2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alipio Fulvi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina n. 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

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