

TRIBUNALE DI PESARO

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2024

Creditore Procedente: Grogu spv srl

Avv. Stefano Ravagnani

Debitori:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Lorenzo Pini

Fano lì 10 aprile 2025



Il C.T.U. Lucarelli Ing. Giambattista



TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 196/2024

Grogus spv srl srl /

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giambattista Lucarelli, con studio tecnico in Fano (PU) Via dell'Abazia 1/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1020, ad espletamento dell'incarico ricevuto con decreto del 22 gennaio 2025 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Lorenzo Pini, redige la presente in risposta all'incarico ricevuto avendo altresì verificato la completezza e l'idoneità della documentazione secondo l'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; quest'ultima riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Sempre su certificazione notarile sostitutiva non sono presenti l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e le planimetrie dell'immobile oggetto di perizia. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella detta certificazione notarile.

QUESITI:

Provveda l'esperto:

- 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 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; 2bis) 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 specificare 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 dell'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;
- 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 iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli*

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

- 12) Ad accertare se i beni 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 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.*
- 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.

2)bis 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, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In ossequio a quanto richiesto, il sottoscritto, esaminati i documenti di causa e la situazione catastale inerente i beni in esame, precisa che gli stessi, alla data di trascrizione dell'ultimo pignoramento del 02/12/2024, definita al Catasto del Comune di Fano al Foglio 38 particella 295 sub 3 e sub 4 risultano essere di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] pari ad 1/4 di proprietà, di [REDACTED] [REDACTED] pari ad 1/4 di proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà. [REDACTED] sono uniti in matrimonio in regime di separazione dei beni (Allegato 5).

Le operazioni peritali si sono svolte in un sopralluogo dell'immobile in data 01/04/2025 ed altri 6 sopralluoghi, in 2 visure catastali, in 2 ispezioni ipotecarie e 5 accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano per l'ottenimento della documentazione tecnica presente in archivio.

Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della perizia, sono state effettuate alcune misurazioni a campione, necessarie per la determinazione delle dimensioni dell'immobile e per la loro rispondenza alle pratiche depositate presso gli uffici competenti, quali il Comune di Fano e gli uffici del Catasto; nella medesima occasione è stata eseguita una ispezione visiva, al fine di determinare il grado delle finiture e lo stato di conservazione dell'immobile, acquisendo per ciascuna unità immagini fotografiche di ambienti interni ed esterni.



RISPOSTE AI QUESITI

- 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;*

Presso gli uffici del Catasto sono identificabili due unità immobiliari come anche urbanisticamente presso gli uffici del Comune di Fano. Risultano definiti anche al catasto come due lotti pertanto possono essere venduti singolarmente come due residenze. Le piantine catastali risultano essere divise in due residenze. Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala delle planimetrie catastali e delle misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo, la corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale degli immobili ad eccezione di alcune tramezzature interne e misure interne per entrambi gli immobili. Risulta necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo comprensivo compreso fra € 1.000,00 e € 2.000,00 per ogni immobile. Costo che comunque non è determinabile in modo definitivo fino al rilievo completo degli immobili stessi e la definizione della conformità urbanistica successiva ad eventuale pratica di sanatoria.

I beni oggetto del pignoramento sono deducibili dalle visure catastali, allegate alla perizia, ed in particolar modo sono definite come di seguito riportato:

- 1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 138, particella 295, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², Totale escluso aree scoperte 67 m², situata in Via Carlo Pisacane n.94 piano PT- P1-P2.
- 2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 138, particella 295, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 m², Totale escluso aree scoperte 49 m², situata in Via Carlo Pisacane n.94 piano PT- P1.

Si allega copia delle visure e planimetrie catastali (allegato 2 - 4).

- 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; 2bis) 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;

Di seguito vengono riportati i beni secondo la precedente numerazione:

1. Immobile adibito ad abitazione di tipo economico ubicato in zona residenziale lungo Via Carlo Pisacane che diventa poi strada statale adriatica, nei pressi della stazione ferroviaria in prossimità del centro storico di Fano. Fa parte di una palazzina autonoma composta da residenze ubicata lungo la strada dove sono presenti, confinanti, altre residenze; la zona risulta servita in termini di servizi alle residenze con la presenza di generi alimentari e scuole. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di appartamenti sui due piani e possiede finiture di tipo medio.

Classificato come abitazione di tipo civile, sito nel Comune di Fano in Via Carlo Pisacane n.94, posto al piano primo e secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso e scala di accesso comune, risulta composto da: piano primo con ingresso sala da pranzo cucina soggiorno con terrazzo e scoperto, camera matrimoniale con terrazzo, un bagno ed un disimpegno; piano secondo con ripostigli. Per una superficie totale lorda di circa 72.4 mq più circa 19.00 mq di terrazzi e scoperto. Le finiture interne risultano essere di tipo medio con pavimenti in ceramica.

2. Immobile adibito ad abitazione di tipo economico ubicato in zona residenziale lungo Via Carlo Pisacane che diventa poi strada statale adriatica, nei pressi della stazione ferroviaria in prossimità del centro storico di Fano. Fa parte di una palazzina autonoma composta da residenze ubicata lungo la strada dove sono presenti, confinanti, altre residenze; la zona risulta servita in termini di servizi alle residenze con la presenza di generi alimentari e scuole. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di appartamenti sui due piani e possiede finiture di tipo medio.

Classificato come abitazione di tipo civile, sito nel Comune di Fano in Via Carlo Pisacane n.94, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso e scala di accesso comune, risulta composto da: piano primo con ingresso sala da pranzo cucina soggiorno con terrazzo e scoperto, camera matrimoniale con terrazzo ed un bagno. Per una superficie totale lorda di circa 47.29 mq più circa 16.7 mq di terrazzi e scoperto. Le finiture interne risultano essere di tipo basso con pavimenti in ceramica e finiture degli anni sessanta.

La vendita degli immobili di cui sopra, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 risulta esente dall'imposta IVA.

Inoltre non sussistono le condizioni del punto 2bis dei quesiti.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna acquisita durante i sopralluoghi (allegato 1).

- 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;*

Dai documenti reperiti presso gli uffici Urbanistici del Comune di Fano, la costruzione degli immobili e le relative varianti in esame risultano con inizio nell'anno 1952 ed in seguito è stato indicato l'inizio della costruzione e le successive autorizzazioni.

- 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'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 dell'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;*

In seguito alla richiesta di accesso agli atti ed all'accesso presso gli uffici Tecnici Urbanistici del Comune di Fano avvenuto in numerosi incontri chiarificatori, sono stati visionati svariati documenti relativi alle autorizzazioni urbanistiche degli immobili oggetto di stima:

Per gli immobili relativi all'intera palazzina composta dalle due residenze in esame più le residenze al piano terra, è stato possibile reperire documenti dall'anno 1952 con Licenza di costruzione n 19593 /3706 del 02 febbraio 1952. Il 16 marzo 1954 viene rilasciata relativa abitabilità a seguito anche di visita tecnica dei tecnici del comune di Fano. Successivamente viene eseguita una variante per modesto aumento di volumetria rilasciando parere favorevole con data 26 mar 1968. Il 17 maggio 1969 viene autorizzato il progetto di variante per l'esecuzione di un rivestimento in mattoncini ed altro. Il 06 gennaio 2006 viene presentata DIA per la suddivisione del piano primo in due unità immobiliari. Ad oggi in base a quanto rilasciato dal Comune di Fano sembra non essere presente l'abitabilità relativa alla suddivisione in due unità immobiliari. Il costo di tale operazione può orientativamente considerarsi di circa € 2.000,00 da dividere per le due unità immobiliari.

Relativamente al singolo immobile stimato, in base alle tavole di progetto e successive varianti gli immobili risultano apparentemente conformi alle tavola dell'ultimo progetto autorizzato tranne: il terrazzo esterno davanti all'ingresso del sub 3; alcune piccole differenze nelle tramezzature interne e nelle stesse misure interne relative al sub 3 e sub 4. Il costo complessivo della ipotesi di sanatoria è compreso fra € 2.000,00 e € 4.000,00 che comunque non è determinabile in modo definitivo fino al rilievo completo degli immobili. Ad oggi sembra che non sia necessarie opere che necessitano di sanatorie importanti salvo quanto potrebbero emergere da un rilievo accurato dell'intero immobile di tutte le unità residenziali e fatto salvi i documenti reperibili in altri accessi agli atti presso il Comune di Fano. Il valore della sanatoria sopra definito risulta solo indicativo con valori definibili solo dopo aver presentato apposita domanda di sanatoria, in accordo con le normative vigenti al momento della presentazione ed in accordo con i tecnici comunali.

- 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 è stato pignorato un terreno.

- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che 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 ostantive;

Come sopra riportato al punto 1) gli immobili oggetto di causa sono catastalmente identificati come segue:

- 3) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 138, particella 295, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 m², Totale escluso aree scoperte 67 m², situata in Via Carlo Pisacane n.94 piano PT- P1-P2.
- 4) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 138, particella 295, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 m², Totale escluso aree scoperte 49 m², situata in Via Carlo Pisacane n.94 piano PT- P1.

Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala delle planimetrie catastali e delle misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo, la corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale degli immobili ad eccezione di alcune tramezzature interne e misure interne per entrambi gli immobili. Risulta necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo complessivo compreso fra € 1.000,00 e € 2.000,00 per ogni immobile. Costo che comunque non è determinabile in modo definitivo fino al rilievo completo degli immobili stessi e la definizione della conformità urbanistica successiva ad eventuale pratica di sanatoria.

Si allegano visure e planimetrie catastali degli immobili (allegato 2-4).

- 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;***

Dall'esame dei documenti agli atti e reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riporta la presenza della seguente documentazione:

Unità immobiliari distinte al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 138, particella 295, sub 3 e sub 4.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Sabbadini Luca il 09 novembre 2005, Repertorio 11253/6466, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 novembre 2005 ai NN.18505/5262 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fano (PU) – C.F.00131220410 (domicilio ipotecario eletto FANO FRAZ. CUCCURANO VIA FLAMINA) e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno e [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 260.000,00 (capitale di Euro 130.000,00). Si rileva annotamento di restrizione di beni rogato dal Notaio De Martino Alberto il 08 settembre 2006, Repertorio 103176, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 febbraio 2007 ai NN.2941/611 di formalità, con il quale è stato liberato l'immobile distinto in Catasto al foglio 38 particella 295 subalterno 4;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Spinazzola Massimo il 23 luglio 2008, Repertorio 27345/5770, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 luglio 2008 ai NN.11722/2774 di formalità in favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) – C.F.01377380421 (domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6) e contro i signori [REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno e [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 40.000,00 (capitale di Euro 20.000,00);

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Pesaro il 02 dicembre 2024, Repertorio 333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 2024 ai NN.16972/11916 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro i signori [REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno e [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà.

Sulla base di quanto sopra riportato, all'atto della notifica di pignoramento alla parte esecutata, i beni definiti al Catasto del Comune di Fano al Foglio 38 particella 295 sub 3 e sub 4 risultano essere di proprietà di [REDACTED] pari ad 1/4 di proprietà, di [REDACTED] pari ad 1/4 di proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà.

Non sono presenti comproprietari indivisi. L'immobile non è divisibile.

Si allega copia delle Ispezioni Ipotecarie acquisite presso la Conservatoria (allegato 3).

- 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;*

Dall'esame dei documenti agli atti e reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riportano le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie indicate per la provenienza del bene.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno e [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di proprietà, cui è pervenuto il dato catastale precedente in virtù dei seguenti titoli: - Quanto i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Sabbadini Luca il 09 novembre 2005, Repertorio 11252/6465, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 novembre 2005 ai NN.18204/9122 di formalità dai signori [REDACTED]

[REDACTED] Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio De Martino Alberto il 30 agosto 2002, Repertorio 96306, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 settembre 2002 ai NN.10552/6698 di formalità intercorso con i signori [REDACTED]

[REDACTED] Ai condividenti quanto diviso, era pervenuto per successione devoluta per testamento olografo del 01 marzo 1970, registrato a Fano il 20 giugno 1983 al numero 1548, in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il 02 marzo 1983, presentata presso l'Ufficio del Registro di Fano il 22 gennaio 1985 al numero 53 volume 289, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 gennaio 1985 ai NN.669/489 di formalità. - Quanto i diritti pari a 2/4 di proprietà di pertinenza della signora [REDACTED]

[REDACTED] con atto di divisione rogato dal Notaio De Martino Alberto il 30 agosto 2002, Repertorio 96306, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 settembre 2002 ai NN.10552/6698 di formalità intercorso con i signori [REDACTED]

[REDACTED] Ai condividenti quanto diviso, era pervenuto per successione devoluta per testamento olografo del 01 marzo 1970, registrato a Fano il 20 giugno 1983 al numero 1548, in morte della signora [REDACTED] e deceduta il 02

marzo 1983, presentata presso l'Ufficio del Registro di Fano il 22 gennaio 1985 al numero 53 volume 289, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 gennaio 1985 ai NN.669/489 di formalità.

- 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;***

Il documento di stima è stato redatto a seguito di ispezione degli immobili mediante sopralluogo diretto degli stessi al fine di rilevare tutti quei dati (consistenza edilizia, qualità, caratteristiche, utilità, stato di conservazione, ecc.) necessari per la determinazione del valore finale, tenendo in considerazione le seguenti limitazioni della stima stessa:

- ~ La data con la quale sono espresse le opinioni e le conclusioni di valore, indica le condizioni di mercato ed il potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- ~ Le indicazioni concernenti aree, dimensioni delle proprietà, ecc. sono fornite allo scopo di consentire l'identificazione dei beni, e non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà senza la preventiva accurata verifica di un notaio o di un legale;
- ~ Le planimetrie sono state utilizzate come strumenti utili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata e sebbene siano state analizzate al meglio ed in fase di sopralluogo siano state verificate con misurazione diretta le corrispondenze con esse, non possono essere considerate come uno strumento topografico o un rilievo in scala delle superfici;

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli in esame; si tratta di metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'inserimento del bene, in una scala di valori noti di beni analoghi. I valori da utilizzare per la comparazione sono stati reperiti attraverso valori pubblicati da Camera di Commercio,

Società Immobiliari ed Istituti Bancari.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, vengono considerati tutti i fattori relativi a destinazione, stato e consistenza dell'edificio, zona in cui ricade, destinazione urbanistica, dimensione del terreno di pertinenza, attestato di prestazione energetica se presente e relativi vincoli cui risulti eventualmente soggetto.

Al fine di determinare tale valore si considera il seguente procedimento:

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R$$

Dove:

- V.M. = Valore di Mercato
 P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq
 mq_C = metri quadri commerciali
R = percentuale di adeguamento/riduzione della stima

e dove si ritiene opportuno precisare che il valore R su cui fare riferimento, e che deve eventualmente essere determinato per ogni singolo lotto, riguarda gli adeguamenti che portano ad una riduzione del Valore di Mercato finale dovuti ad una serie di fattori quali lo stato d'uso dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici presenti, l'assenza di garanzia per vizi occulti ecc..

In primo luogo, quindi, vengono riportati in formato tabellare i valori relativi alle superfici lorde; la valutazione o stima finale del bene, si determina attraverso la superficie totale commerciale, determinata principalmente sulla base delle misure delle planimetrie catastali e se possibile su quanto reperito presso i pubblici uffici con verifiche a campione di misure effettuate sul posto; tale calcolo della superficie commerciale, così come indicato dalle normative vigenti, in particolare la norma UNI 10750:2005, va effettuato considerando nel computo totale il 100 % delle superfici calpestabili (ovvero la superficie netta), il 100 % delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne non portanti ed il 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e da quelle di separazione da altre unità immobiliari



(fino ad un massimo di cm 25).

Le superfici dei vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 (centocinquanta) non entrano nel computo.

I collegamenti verticali interni (scale) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

1. Civile Abitazione – Foglio 138, particella 295, sub 3 P1 - P2

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile Abitazione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Primo	60.8	100%	60.8
Piano secondo	11.55	100 %	11.55
Terrazzi	19.00	50 %	9.5
Totale	91.35	---	81.85

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 90% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 1800,00 (milleottocento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 1800,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 81.85 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 90 %



$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 1800 \times 81.85 \times 0,9 = \text{€ } 132.597,00$$

che si arrotonda a **€ 130.000,00** (diconsi euro **centotrentamila/00**).

2. Civile Abitazione – Foglio 138, particella 295, sub 4 P1

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile Abitazione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Primo	47.29	100%	47.29
Terrazzi	16.7	50 %	8.35
Totale	64	---	55.64

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 80% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 1800,00 (milleottocento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

$$P_{mq} = \text{Prezzo di mercato per beni simili al mq} = \text{€ } 1800,00$$

$$mq_C = \text{metri quadri commerciali} = 55.64 \text{ mq}$$

$$R = \text{percentuale di adeguamento riduzione della stima} = 80 \%$$

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 1800 \times 55.64 \times 0,8 = \text{€ } 80.122,00$$

che si arrotonda a **€ 80.000,00** (diconsi euro **ottantamila/00**).



Entrambi gli immobili necessitano di manutenzione della copertura per infiltrazioni di acqua. Il costo relativo alle singole unità immobiliari può essere stimato in via approssimativa compreso fra € 2.000,00 e € 4.000,00 per ogni unità immobiliare oggetto di stima che, comunque, non è determinabile in modo definitivo fino al rilievo completo dei danni della copertura dell'intero edificio.

- 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;**

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di causa, riprendendo la numerazione come sopra, tutti gli immobili possono essere venduti separatamente oppure in unico lotto.

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



pignorato;

L'immobile al punto 1 definito al sub 3 risulta occupato da [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dal loro figlio. L'immobile al punto 2 definito al sub 4 risulta libero e precedentemente occupato dalla defunta [REDACTED] anche se a disposizione di [REDACTED] che sembra debba essere l'erede di [REDACTED]

Il valore dell'affitto che possa definirsi congruo calcolato in base ai valori di mercato individuati è di circa € 5,4 mq/mese X 81.85 mq X 12 = € 5.303,88 anno arrotondato € 5.300,00 anno per l'immobile al punto 1 e di circa € 4,4 mq/mese X 55.64 mq X 12 = € 2.937,80 anno. arrotondato € 2.900,00 anno.

Le spese condominiali non sono presenti.

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

I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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

Vengono allegate alla presente perizia le planimetrie catastali (allegato 2) ed una documentazione fotografica (allegato 1) degli ambienti interni ed esterni degli immobili stessi.

Fano lì 10 aprile 2025



Il C.T.U.

Dott. Ing. Giambattista Lucarelli

Allegati:

1) Allegato Fotografico - 2) Planimetrie Catastali - 3) Ispezioni Ipotecarie - 4) Visure Catastali - 5) Certificato di matrimonio - 6) Nota competenze C.T.U.