



TRIBUNALE DI PESARO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Piazzale Carducci 12 – 610121 Pesaro

Tel 0721.697225 – Fax 0721.697349

Sito: www.tribunalepesaro.it



RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

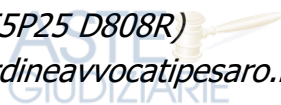
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2024



Creditore Procedente:

PURPLE SPV

*Rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Terenzi del foro di
Pesaro (c.f. TRN MRZ 55P25 D808R)
maurizioterenzi@pec.ordineavvocatipesaro.it*



Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2024

1. PREMESSA

La presente consulenza tecnica viene effettuata dal sottoscritto dott. Arch. Giovanni Francolini, con studio in Fano via IV Novembre 80, iscritto all'Ordine degli Architetti – Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pesaro Urbino al n. 431, in qualità di CTU a seguito di nomina da parte del Sig. Dott. Pini Lorenzo - delegato per le Esecuzioni Immobiliari – con decreto del 10 ottobre 2024 accolta con verbale di accettazione in data 15 ottobre 2024.

Il Giudice FORMULA di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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 art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice i documenti mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II (Registri Immobiliari) sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare 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.

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.*

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

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

In terzo luogo se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato.

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) 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;

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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;*

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. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione al Sig. XXXXXXXXXXXXXo mediante posta elettronica il Custode Dott.ssa. Salvi Marina fissava la data del 04/11/2024 per il sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito mi sono recato in Via Del Mulino n. 38, frazione Fenile nel Comune di Fano (PU).

Sul posto alle ore 8:30 c'era ad attendermi il Custode Dott.ssa. Salvi Marina ed il Sig. XXXXXXXXXXXXX; ho così potuto svolgere regolarmente le operazioni peritali dalle ore 8:30 alle ore 10:50.

Terminate le operazioni peritali la Dott.ssa. Salvi Marina ha stilato un Verbale sottoscritto dai presenti (cfr. all. 1).

3. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Costituisce oggetto della presente relazione le unità immobiliari individuate al Foglio 13 – Particella 508, sub.8 - Abitazione di tipo civile (A/2), sub.18 – Autorimesse (C/6), sub.26 – Magazzini e locali di deposito (C/2), situati a Fenile frazione del Comune di Fano (PU) Via del Mulino n.38 (cfr. all. 2-3).

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

Dopo aver ispezionato direttamente i beni pignorati e aver visionato i dati catastali posso riferire quanto segue: i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono parte di un edificio realizzato con piano sotto strada, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.9 unità immobiliari con destinazione residenziale situati a Fenile frazione del Comune di Fano (PU) in Via del Mulino n.38. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fano, Foglio 13 Particella 508, costituiti dai sub.8 piano sotto strada e piano terra categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 1 - consistenza 5,5 vani - Sup.Catastale mq 115 escluse aree scoperte mq 103 - R.C. euro 426,08, sub.18 piano sotto strada categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) - classe 2 - consistenza mq 38 - Sup.Catastale mq 42 - R.C. euro 172,70, sub.26 piano sotto strada categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) – classe 2 – consistenza mq 7 – Sup.Catastale mq 8 – R.C. euro 27,48 (cfr. all. 2-3).

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio realizzato con piano sotto strada, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.9 unità immobiliari con destinazione residenziale situati a Fenile frazione nel Comune di Fano (PU) in Via del Mulino n.38.

Le unità oggetto di stima sono composte da sub.8 abitazione di tipo civile con piano sotto strada e piano terra, sub.18 autorimessa al piano sotto strada e sub.26 magazzini e locali di deposito al piano sotto strada; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via del Mulino n.38 (cfr. all. 3-4).

- 3) 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;*

Il bene pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.1527/99 del 24.04.2001 (cfr. all. 5) – Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.553/02 del 10.10.2002 (cfr. all. 6) – Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.2053/01 del 23.10.2002 (cfr. all. 7) – DIA n.1259/03 del 08.08.2003 (cfr. all. 8)– DIA n.1853/03 del 10.12.2003 (cfr. all. 9), Certificato di Collaudo del 19.01.2004 (cfr. all. 10), Certificato di Agibilità del 13.02.2004 (cfr. all. 11), DIA n.425/07 realizzazione gazebo del 17.03.2007 (cfr. all. 12), Autorizzazione Paesaggistica n.425/07 del 04.07.2007 (cfr. all. 13), Fine lavori e Collaudo DIA/AP/425-2007 del 25.10.2007 (cfr. all. 14), Accatastamento del 18.12.2003 (cfr. all. 3).

- 4) accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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;*

Il bene pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.1527/99 del 24.04.2001(cfr. all. 5) – Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.553/02 del 10.10.2002 (cfr. all. 6) – Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.2053/01 del 23.10.2002 (cfr. all. 7) – DIA n.1259/03 del 08.08.2003 (cfr. all. 8)– DIA n.1853/03 del 10.12.2003 (cfr. all. 9), Certificato di Collaudo del 19.01.2004 (cfr. all. 10), Certificato di Agibilità del 13.02.2004 (cfr. all. 11), DIA n.425/07 realizzazione gazebo del 17.03.2007 (cfr. all. 12), Autorizzazione Paesaggistica n.425/07 del 04.07.2007 (cfr. all. 13), Fine lavori e Collaudo DIA/AP/425-2007 del 25.10.2007 (cfr. all. 14).

Non sono state presentate altre domande, come risulta dalle pratiche depositate negli uffici Comunali.

Sono state rilevate delle difformità dello stato attuale rispetto alla DIA – Variante di fine lavori n.1853/03 del 10.12.2003 e rispetto alla Planimetria Catastale presentata il 18.12.2003.

Difformità dello stato attuale rispetto alla DIA – Variante di fine lavori n.1853/03 del 10.12.2003

Le difformità verificate al piano sotto strada sono:

- realizzato un bagno in ambiente con altezza media 2,03mt (altezza minima da regolamento edilizio 2,4mt);
- realizzato angolo cottura con altezza 2,40mt (altezza minima da regolamento edilizio 2,7mt) in ambiente con destinazione d'uso ripostiglio;

Le difformità verificate al piano terra sono:

- realizzata camera letto 1 in ambiente soggiorno;

Difformità dello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali presentate il 18.12.2003

Le difformità verificate al piano sotto strada sono:

- realizzato un bagno con altezza media 2,03mt (altezza minima da regolamento edilizio 2,4mt) in ambiente con destinazione d'uso ripostiglio;
- realizzato angolo cottura con altezza 2,40mt (altezza minima da regolamento edilizio 2,7mt) in ambiente con destinazione d'uso ripostiglio;

Le difformità verificate al piano terra sono:

- realizzata camera letto 1 in ambiente soggiorno;

In riguardo alla realizzazione al piano terra della camera letto 1 in ambiente soggiorno sarà necessaria una comunicazione edilizia (CILA art.6-bis, comma 5 del DPR n.380/2001) ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare.

In riguardo alla realizzazione al piano sotto strada del bagno ed angolo cottura sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi non essendoci le altezze minime richieste dalla normativa vigente.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile presentando una comunicazione edilizia ed il successivo accatastamento per le modifiche al piano terra e ripristinando lo stato dei luoghi per le modifiche al piano sotto strada.

Costi di regolarizzazione: € 8.500,00

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

6) 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;

Al Catasto Fabbricati risulta quanto segue (cfr. all. 2 e 3):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1		13	508	8			A/2	1	5,5vani	Tot. 115 m ² Totale escluse aree scoperte 103 m ²	€ 426,08
2		13	508	18			C/6	2	32 m ²	Tot. 42 m ²	€ 172,7
3		13	508	26			C/2	2	7 m ²	Tot. 8 m ²	€ 27,48
Indirizzo				VIA DEL MULINO N.38 PST-PT							
Annotazioni											

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX nata a FANO (PU) il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1

Risulta accertata la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La planimetria reale dell'immobile **non** è conforme a quella Catastale.

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

Dalla relazione Notarile in data 1 Luglio 2024 (cfr. all. 17) della Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) con studio in Corso dei Mille n.63, Corleone (PA) si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1.A XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 26 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 18, è pervenuta per atto di compravendita del 21/01/2004 Numero di repertorio 67313 Notaio CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) trascritto il 09/02/2004 nn. 1873/1026 da potere di [REDACTED].

2. A XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 18 Particella 508 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 27/04/2010 Numero di repertorio 108946/23881 Notaio CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) trascritto il 29/04/2010 n.n. 5356/2792 da potere di XXXXXXXX Nato il XXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXX.

3.All'esecutato XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 18 Particella 508 Sub. 26, è pervenuta per atto di compravendita del 17/06/2019 Numero di repertorio 128684/37284 Notaio CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) trascritto il 20/06/2019 nn. 7494/4788 da potere di XXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXX.

8) 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;

Gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. 17 Certificazione Notarile):

1.ISCRIZIONE NN. 13262/3172 del 03/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01 /08/2007 Numero di repertorio 35092/10571 Notaio MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU)
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6),
contro XXXXXXXX Nato il XXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXX,
XXXXXXX Nata il XXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXX
capitalo € 178.000,00 Totale € 356.000,00 Durata 20 anni

Grava su Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 18
Particella 508 Sub. 26, Fano Foglio 22 Particella 404
Sub. 17.

2.ISCRIZIONE NN. 3640/955 del 24/03/2010 (IPOTECA GIUDIZIALE nascente da
DECRETO INGIUNTIVO del 19/12/2009 Numero di repertorio 2661 emesso da
TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Sede VIADANA (MN) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
(Domicilio ipotecario eletto AVV.MASSIMO MORINI P.ZZA CAVALLOTTI N. I
MANTOVA),

contro XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXX

a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 48.707,65 Totale€ 70.000,00

Grava su Fano Foglio 35 Particella 42 Sub. 6, Fano Foglio 46 Particella
593 Sub. I, Fano Foglio 87 Particella 1181 Sub. 1 Particella 1181 Sub. 14,
Fano Foglio 35 Particella 302 Sub. 5, Fano Foglio 13 Particella 508 Sub.
8 Particella 508 Sub. 18 Particella 508 Sub. 26, Fano Foglio 47 Particella
172 Sub.1.

3.TRASCRIZIONE NN. 14201/10158 del 01/12/2023 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2023 Numero di repertorio 2035 emesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Sedo PESARO A favore di PURPLE
SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente:
PURPLE SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO),

contro XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 18
Particella 508 Sub. 26.

4.ISCRIZIONE NN. 549/55 del 17/01/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE
dell'ISCRIZIONE NN. 1874/564 del 09/02/2004 nascente da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/01/2004 Numero di
repertorio 67314/10997 Notaio CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU)

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO-SOCIETA' COOPERATIVA Sede
FANO (PU) Codice fiscale 0013 122041 0 (Domicilio ipotecario eletto VIA
FLAMINIA N.346 FRAZ. CUCCURANO FANO),

contro XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 201.418, 19 Totale€ 402.836,38 Durata 20 anni

Grava su Fano Foglio 13 Particella 508 Sub. 8 Particella 508 Sub. 26
Particella 508 Sub. 18.

5.TRASCRIZIONE NN. 7294/5208 del 13/06/2024 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/05/2024 Numero di repertorio 1250 emesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALI DI PESARO Sede PESARO A favore di PURPLE
SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente:
STUDIO LEGALE TERNENZI VIALE DELLA VITTORIA, 161 PESARO, contro

XXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXXXXX a FANO (PU) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Fano Foglio 13 Particella 508 Sub.8 Particella 508
Sub.18•Particella 508 Sub. 26.

9) 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;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO

a) DESCRIZIONE DELL'AREA SU CUI SORGE L'IMMOBILE

L'area su cui sorgono le unità immobiliari pignorate è situata a Fenile frazione del Comune di Fano (PU), in Via del Mulino n.38 distante circa 100mt dalla Strada Provinciale 45 che conduce al centro di Fano.

Si trova a circa 100mt dalla zona centrale della frazione di Fenile, è dotata di servizi primari e secondari con buona presenza di aree verdi e parcheggi.

I lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della perizia sono iniziati nel 2001 a seguito della Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica n.1527/99 del 24.04.2201.

b) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente PRG il fabbricato ricade in area destinata a "Zona B2.2 – Art.29 zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro.

Vincolo paesistico Torrente Arzilla – Decreto D.P.G.R. n.668 del 03.02.1981.

UF	utilizzazione fondiaria	0,6 mq/mq
HMAX	altezza massima degli edifici	9.5 ml
IPE	indice di permeabilità	0,2 mq/mq

Dal PRG 2023 il fabbricato ricade in area destinata a "Zona B2 – Art.19 zone parzialmente sature.

IF	indice di edificabilità fondiaria	0,5 mq/mq
HMAX	altezza massima degli edifici	9.5 ml
IPF	indice di permeabilità	0,2 mq/mq

c) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (cfr. all. 3-4)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio realizzato con piano sotto strada, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.9 unità immobiliari con destinazione residenziale situati nel Comune di Fano (PU) frazione Fenile in Via del Mulino n.38; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via del Mulino 38.

La struttura portante del fabbricato è a telaio in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, i solai di piano sono a struttura mista in laterocemento.

I divisori interni sono realizzati in laterizio.

La pavimentazione interna al piano sotto strada è in piastrelle di ceramica, al piano terra in parquet ad eccezione del bagno con pavimento in ceramica.

Gli intonaci interni sono stati realizzati con malta bastarda di cemento e calce e poi tinteggiati.

I sanitari sono in ceramica, i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in ceramica monocottura.

Le porte interne sono con finitura in legno.

Le finestre e portefinestre sono in legno con persiane in legno.

Nello scoperto esclusivo adiacente alle camere letto 2 e letto 3 è presente un gazebo regolarmente realizzato con DIA n.425/07 del 17.03.2007.

In merito all'impianto termico è stato realizzato con alimentazione a gas metano con radiatori in acciaio e caldaia autonoma posizionata nello scoperto esclusivo adiacente alle camere letto 2 e letto 3; attualmente la caldaia è stata rimossa e si utilizzano come fonte per il riscaldamento il camino al piano sotto strada ed una pompa di calore con unità interna ed esterna al piano terra.

La rete impiantistica per l'approvvigionamento idrico ad uso domestico e lo scarico delle acque reflue presente in Via del Mulino è gestito da Aset.

La distribuzione interna prevede al piano sotto strada n.2 ripostigli, n.1 bagno, garage, scala di collegamento al piano terra e n.1 ripostiglio con accesso indipendente isolato dal resto dell'abitazione; al piano terra ingresso-soggiorno, disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere da letto, n.1 cabina armadio, scala di collegamento al piano sotto strada e scoperto esclusivo lastricato con gazebo; ad una quota inferiore di 100cm dal piano terra è presente uno scoperto esclusivo parzialmente lastricato accessibile mediante dei gradini dall'ingresso pedonale su Via del Mulino e dal piano terra.

Il piano sotto strada ed il piano terra si presentano in buone condizioni di conservazione.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base

dei prezzi di mercato correnti nella zona, considerando la superficie totale commerciale (muri perimetrali esterni e la mezzeria dei muri di confine) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE LORDA	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Sottotrada	RIPOSTIGLIO 1 – RIPOSTIGLIO 2 – BAGNO 1	Mq 42,55	60%	Mq 25,53
Piano Sottotrada	RIPOSTIGLIO 3	Mq 7,87	50%	Mq 3,93
Piano Sottotrada	GARAGE	Mq 39,16	50%	Mq 19,58
Piano Terra	APPARTAMENTO	Mq 80,9	100%	Mq 80,9
Piano Terra	SCOPERTO ESCLUSIVO 1	Mq 123,46	5%	Mq 6,17
Piano Terra	SCOPERTO ESCLUSIVO 2	Mq 48,4	15%	Mq 7,26
TOTALE PT				Mq 143,37

Superficie totale considerata: **mq 143,47**

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa disuguaglianza del prezzo di vendita per unità immobiliari della stessa tipologia. L'appetibilità del bene pignorato è discreta. Il prezzo di mercato dipende da diverse variabili.

L'aspetto positivo è che è immediatamente fruibile salvo il ripristino dello stato dei luoghi.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO) è emerso che:

Unità immobiliare classate come abitazioni di tipo civile con le stesse caratteristiche (stato accettabile) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 1.500,00/mq a max € 1.700,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 1.600,00 €/mq (diconsi Euro mille seicento/00 al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 1.600,00 € x 143,37mq = € 229.392,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
------	-------------------------	----------

1. Oneri e costi di regolarizzazione Edilizia	€ 7.000,00	€ 7.000,00
2. Oneri e costi di regolarizzazione Catastale	€ 1.500,00	€ 1.500,00
2. Ripristino stato dei luoghi	€ 4.000,00	€ 4.000,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	€ 00,0	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	SPESE PER LA REDAZIONE	€ 800,00
TOTALE RIDUZIONE €		€ 13.300,00

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 229.392,00 –
 Totale Riduzione € 13.300,00 =
 Totale € 216.092,00

Per arrotondamento possiamo stimare **€ 216.000,00** (Euro duecentosedicimila/00).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

10) 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;

Ai fini della vendita non si ritiene conveniente dividere l'unità immobiliare in lotti separati.

11) 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;

Come indicato nel punto 7 risulta che le unità immobiliari pignorate oggetto della procedura intestate a Foglio 13 – Particella 508 – Sub. 8,18,26 sono in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del signore XXXXXXXXXXXX nato a Fano (PU) il XXXXXXXXXXXX.

Non risultano contratti di locazione antecedenti al pignoramento.

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

Non è oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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

(cfr. all. 3-4-16)

14) 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;

Vedi punto 9

15) 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

5. CONCLUSIONI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio realizzato con piano sotto strada, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.9 unità immobiliari con destinazione residenziale situati a Fenile frazione nel Comune di Fano (PU) in Via del Mulino n.38.

Le unità oggetto di stima sono composte da sub.8 abitazione di tipo civile con piano sotto strada e piano terra, sub.18 autorimessa al piano sotto strada e sub.26 magazzini e locali di deposito al piano sotto strada; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via del Mulino n.38. La distribuzione interna prevede al piano sotto strada n.2 ripostigli, n.1 bagno, garage, scala di collegamento al piano terra e n.1 ripostiglio con accesso indipendente isolato dal resto dell'abitazione; al piano terra ingresso-soggiorno, disimpegno, n.1 bagno, n.3 camere da letto, n.1 cabina armadio, scala di collegamento al piano sotto strada e scoperto esclusivo lastricato con gazebo; ad una quota inferiore di 100cm dal piano terra è presente uno scoperto esclusivo parzialmente lastricato accessibile mediante dei gradini dall'ingresso pedonale su Via del Mulino e dal piano terra.

Nel corso degli anni sono stati fatti degli interventi non regolari di cui va verificata presso gli Uffici Comunali la possibilità di regolarizzarli presentando una comunicazione edilizia ed il successivo accatastamento; in riguardo alla realizzazione al piano sotto strada del bagno ed angolo cottura sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi non essendoci le altezze minime richieste dalla normativa vigente.

L'appetibilità del bene pignorato è discreta. L'aspetto positivo è che è immediatamente fruibile salvo le irregolarità da sanare.

Ai fini della vendita non si ritiene conveniente dividere l'unità immobiliare in lotti separati.

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In fede

Fano 30/05/2025

il C.T.U.

Arch. Giovanni Francolini

6. ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali del CTU;
- 2) Visura catastale;
- 3) Elaborato planimetrico 1-500, planimetrie catastali 1-200 presentate il 18.12.2003;
- 4) Tavole planimetrie PS-PT 1-500;
- 5) Concessione Edilizia n.1527-99 del 24.04.2001 ;
- 6) Concessione Edilizia n.553-02 del 10.10.2002;
- 7) Concessione Edilizia n.2053-01 del 23.10.2002;
- 8) DIA n.1259-03 del 08.08.2003;
- 9) DIA n.1853-03 del 10.12.2003;
- 10) Certificato di collaudo del 19.01.2004;
- 11) Certificato di agibilità del 13.02.2004;
- 12) DIA 425-07 realizzazione gazebo del 17.03.2007;
- 13) Autorizzazione paesaggistica 425-07 realizzazione paesaggistica del 04.07.2007;
- 14) Fine lavori e collaudo DIA gazebo del 25.10.2007;
- 15) Stralcio da google map;
- 16) Fotografie dell'immobile;
- 17) Certificazione notarile;
- 18) Ceck list;