

STUDIO TECNICO GEOM BEVILACQUA E ASSOCIATI

Associazione Professionale

Geom. Daniele Bevilacqua
Geom. Giancarlo Giombetti
Geom. Michele Mancini
Geom. Alice Pagnetti
Geom. Andrea Tondo

Geom. Giancarlo Giombetti
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio
del Tribunale di Pesaro

TRIBUNALE DI PESARO Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n° 103/2022

Creditore procedente:

CONDOMINIO FLAMINIO R1 - R2

Esecutato:



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. PINI LORENZO

Accettazione incarico C.T.U.:

11/10/2022

Udienza di vendita:

26/01/2023 ore 10,15



L'III.mo Giudice dell'esecuzione Dott. PINI LORENZO

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si 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 cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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



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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) 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;*

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 la 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 indicato 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.



RISPOSTE AL QUESITO

PREMESSA

Il giorno 27 del mese di settembre 2022 (27.09.2022), l'ill.mo Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava il sottoscritto geometra Giancarlo Giombetti, con studio professionale in Mondolfo (PU), frazione Marotta, Via 2 Giugno n. 14, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Pesaro-Urbino al n. 1364, ed iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, il quale in data 11.10.2022 accettava, la nomina di C.T.U. per la stima dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 103/2022.

Venivano indicati i quesiti e concesso il termine sino a 90 giorni dopo l'accettazione dell'incarico, ovvero fino al 09/01/2023, per il deposito della relazione, nonché per l'invio delle copie alle parti.

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

- Il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
- I certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati si estendono a antecedente di almeno 20 anni alla data di trascrizione del pignoramento.
- Le informazioni relative agli identificativi catastali storici, fino ai 20 anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, sono riportate nei suddetti certificazioni.
- Il creditore precedente, non depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica.

INIZIO E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

il sottoscritto geometra Giancarlo Giombetti ha svolto le seguenti attività:

- In data 11/10/2022 ha depositato presso la Cancelleria l'accettazione dell'incarico, ne consegue che il termine per il deposito della perizia (90 gg) è il 09/01/2023;
- In data 28/10/2022, dopo accordi con il custode, ha dato inizio alle operazioni peritali ed effettuato i rilievi degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; in tale data non è stato possibile completare i rilievi, in quanto uno dei due immobili non era fisicamente accessibile; i rilievi sono stati completati in data 14/12/2022, mediante l'ausilio del fabbro;
- In data 3/11/2022, ha trasmesso allo Studio Legale dell'Avv. Stefano Zaffini (procuratore del Creditore precedente CONDOMINIO FLAMINIO R1 - R2) pro-forma dell'acconto concesso, liquidato in data 07/11/2022 a cui è seguita regolare fattura nr. 115/2022 del 07/11/2022;
- In data 14/12/2022, ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fano, per acquisire la documentazione utile per le verifiche di conformità edilizia/urbanistica; la documentazione è stata prodotta in data 09/01/2023.
- In data 15/12/2022, ha richiesto la documentazione relativa alle spese di gestione condominiale; la documentazione è stata prodotta il 11/01/2023.
- In data 15/12/2022, ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate, mediante posta certificata, circa eventuali contratti di affitto registrati ed in essere da data antecedente il pignoramento; la richiesta evasa in data 22/12/2022 ha dato esito negativo;

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 0.1) Verbale di inizio operazioni peritali.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - 2) SOMMARIA DESCRIZIONE - 2 bis) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Gli immobili oggetto di stima, si trovano nel Comune di Fano (PU), come da visura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro, risultano intestati al soggetto esecutato: [REDACTED]

Tuttavia dalla visura all'Agenzia delle Entrate di Pesaro - Territorio (Catasto) gli immobili, per la mancata voltura della mutazione della denominazione della società di cui sopra, risultano ancora intestati a: [REDACTED] con sede

[REDACTED] poiché il numero di Partita IVA è invariato e il Catasto non è probatorio circa l'intestazione di un bene, si ritiene superfluo procedere con la voltura e l'allineamento della denominazione dell'intestatario catastale.

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 06/05/2022, e trascritto il 07/06/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro al n. 5410 reg. part. a favore del creditore precedente, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, oggetto di stima - di cui l'esecutato risulta essere pieno ed esclusivo proprietario - che così si identificano:



A) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, **Subalterno 114**, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^a, Consistenza 5 mq.

Pervenuto con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PS Sede PESARO (PU) Repertorio n. 1660 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 7550.1/1994 in atti dal 11/11/1996 e successivo

Atto del 02/06/1995 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 143182 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 1014.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/02/2001.

B) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, **Subalterno 115**, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^a, Consistenza 4 mq.

Pervenuto con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PS Sede PESARO (PU) Repertorio n. 1660 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 7550.1/1994 in atti dal 11/11/1996 e successivo

Atto del 02/06/1995 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 143182 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 1014.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/02/2001.

Non trattandosi di immobili con destinazione abitativa, non sono applicabili le agevolazioni ai fini IVA di cui all'art. 10 D.P.R. 633/72. I beni oggetto di stima NON sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata.

Per i beni oggetto di stima, tenuto conto che sono completamente staccati e indipendenti tra loro, in funzione dell'effettiva appetibilità di mercato, si è ritenuto corretto formare n. 2 lotti di vendita come segue:

Lotto 1:**A) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO**

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 114, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^a, Consistenza 5 mq.

Trattasi di piccolo locale di deposito dalla superficie calpestabile (come rilevata in sito) di circa 3,50 mq ed h utile interna = 2,40 ml. La superficie commerciale lorda (compresi i muri perimetrali ed in mezzeria di quelli di confine) è pari a 4,50 mq.

Il bene, oggetto di stima si sviluppa al piano primo sotto strada di un edificio condominiale, facente parte di un grande complesso residenziale con annessi negozi **costruito all'inizio degli anni '80 (Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1982)**, con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Il locale dotato solo di impianto elettrico di base per l'illuminazione è privo di altri impianti e di finiture particolari, il pavimento è in battuto di cemento, la porta di accesso è in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Di fatto quasi completamente sgombro, all'interno sono presenti alcune sedie pieghevoli ed altri pochi oggetti pressoché senza alcun valore; il tutto è facilmente rimovibile, pertanto si omette di quantificarne l'onere per la rimozione.

Identificato all'interno n. 18, l'accesso avviene dal camminamento condominiale annesso alla scala A1 (anch'essa condominiale - B.C.N.C.).

Confini: Nord/Ovest - Sud/Ovest: Camminamento della SCALA A1; Sud/Est: Ascensore della SCALA A1; Nord/Est: Porzione di fabbricato.

Lotto 2:**B) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO**

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 115, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^a, Consistenza 4 mq.

Trattasi di piccolo locale di deposito dalla superficie calpestabile (come rilevata in sito) di circa 4,00 mq ed h utile interna = 2,40 ml. La superficie commerciale lorda (compresi i muri perimetrali ed in mezzeria di quelli di confine) è pari a 5,00 mq.

Il bene, oggetto di stima si sviluppa al piano primo sotto strada di un edificio condominiale, facente parte di un grande complesso residenziale con annessi negozi **costruito all'inizio degli anni '80 (Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1982)**, con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Il locale dotato solo di impianto elettrico di base per l'illuminazione è privo di altri impianti e di finiture particolari, il pavimento è in battuto di cemento, la porta di accesso è in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate.



Di fatto quasi completamente sgombro, all'interno sono presenti pochi oggetti pressoché senza alcun valore; il tutto è facilmente rimovibile, pertanto si omette di quantificarne l'onere per la rimozione.

Identificato all'interno n. 5, l'accesso avviene dal camminamento condominiale annesso alla scala C2 (anch'essa condominiale – B.C.N.C.).

Confini: Nord/Ovest - Sud/Ovest: Camminamento della SCALA C2; Sud/Est: Porzione di fabbricato; Nord/Est: Porzione di fabbricato.

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 1.1) Lotto 1) Visura catastale, estratto di mappa;
- 1.2) Lotto 2) Visura catastale, estratto di mappa.

3) ANNO DI COSTRUZIONE – 4) TITOLI ABILITATIVI – 5) CDU

Tutti gli immobili oggetto della presente stima, sono distinti al Catasto Fabbricati, in quanto pertinenze residenziali e sono stati edificati in data successiva al 02 settembre 1967, **più precisamente gli immobili costruiti fra la fine degli anni '70 e inizio anni '80**, risultano (salvo lievi irregolarità geometriche risalenti all'epoca di costruzione) conformi e legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

Lotti 1 e 2 (PICCOLI LOCALE DI DEPOSITO) Subb. 114 - 115

Concessione Edilizia n. 2731 del 31/10/1978

Concessione edilizia originaria, per l'attuazione del 1° comparto consistente nella realizzazione di un complesso edilizio residenziale/commerciale in Fano, Via Gozzi, intestata a Renzoni Carlo ed altri.

Concessione Edilizia n. 2576 del 04/11/1978

Volturnazione della Concessione edilizia originaria n. 2731 del 31/10/1978, per l'attuazione del 1° comparto consistente nella realizzazione di un complesso edilizio residenziale/commerciale in Fano, Via Gozzi, da Renzoni Carlo ed altri a FLAMINIO S.r.l., poi FLAMINIO S.p.A.

Concessione Edilizia n. 2023 del 01/10/1981

Variante in corso d'opera alla precedente concessione edilizia n. 2576 del 04/11/1978, per l'attuazione del 1° comparto e completamento lavori di un complesso edilizio residenziale/commerciale in Fano, Via Gozzi, intestata a FLAMINIO S.p.A.

Concessione Edilizia n. 2166 del 10/11/1982

Variante in corso d'opera alla precedente concessione edilizia n. 2023 del 01/10/1981, per l'attuazione del 1° comparto e completamento lavori di un complesso edilizio residenziale/commerciale in Fano, Via Gozzi, intestata a FLAMINIO S.p.A.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29/12/1982

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 4.1-2) Lotti 1 e 2) Titoli abilitativi e Certificato di Agibilità;

6) PLANIMETRIE CATASTALI – 7) QUOTE DI PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente stima, sono già stati identificati catastalmente al precedente capitolo 1, a cui si rimanda. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi rilevato, pertanto si ritiene che le stesse, allo stato attuale, siano idonee ai fini della vendita senza pregiudizio alcuno.

Il soggetto esecutato, come già specificato nel precedente capitolo 1, risulta essere pieno proprietario per la quota di 1/1 (intero) dei beni oggetto di pignoramento.

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 6.1) Lotto 1) Planimetria catastale;
- 6.2) Lotto 2) Planimetria catastale.



8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI E NON OPPONIBILI

Dalle indagini effettuate, ad oggi, sugli immobili oggetto di stima risultano, varie formalità, vincoli ed oneri, il tutto come riassunto nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati.

Formalità pregiudizievoli, **OPPONIBILI** ai futuri acquirenti:

Lotto 1 – 2 (PICCOLI LOCALE DI DEPOSITO) Subb. 114 - 115

Per i Lotti 1 e 2, NON risultano formalità pregiudizievoli, opponibili ai futuri acquirenti, tuttavia per completezza, si rimanda anche al capitolo 11) "stato di possesso, locazioni e spese condominiali", parte integrante della presente.

Formalità pregiudizievoli, **NON OPPONIBILI** ai futuri acquirenti:

Lotto 1 – 2 (PICCOLI LOCALE DI DEPOSITO) Subb. 114 – 115

Per i Lotti 1 e 2, risultano le formalità pregiudizievoli, non opponibili ai futuri acquirenti, come di seguito elencate:

- TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 5410 Registro Generale 7983
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 888 del 19/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

8.2.1-2) Lotti 1 e 2) Nota di trascrizione del pignoramento.

9) STIMA COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI

Il criterio di stima ritenuto più idoneo e corretto, è quello del più probabile valore di mercato, rilevato dall'andamento delle compravendite nelle stesse zona di immobili con caratteristiche analoghe, per posizione e tipologia.

Poiché trattasi di locali pertinenziali della residenza di piccole dimensioni, per gli stessi è complicato ed improbabile avere informazioni di mercato su beni comparabili, quindi il valore a mq degli stessi, verrà determinato a ritroso, considerando la tipologia residenziale, ovvero appartamenti di cui si hanno maggiori informazioni di beni comparabili.

Determinato il valore di mercato di appartamenti della zona simili per tipologia, vetustà, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tale parametro verrà ridotto mediante l'applicazione dei giusti coefficienti di ragguglio per tipologia/destinazione d'uso, così come comunemente adottati:

Destinazione	Coefficiente di ragguglio
Appartamenti residenziali	1,00
LOCALI DI DEPOSITO (h = Ml. 2,40)	0,40

Per ottenere una valutazione più precisa degli immobili, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'indagine di mercato presso gli operatori del settore, raffrontando e comparando tali indicazioni, con:

- i valori risultanti dalle Tabelle O.M.I. dell'Agenzia del Territorio;
- il prezzo di compravendite recenti di beni simili, applicati i giusti coefficienti di ragguglio in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di comparazione;

A seguito di tali ricerche, si è riscontrato come il mercato immobiliare nelle zone in questione, rispecchi l'andamento generale riscontrabile anche a livello nazionale, confermando l'attuale momento di stasi del mercato del settore edile. Tutto ciò premesso e considerato, sentiti gli operatori del mercato immobiliare, in merito all'andamento del mercato, considerata la vetustà, il grado di manutenzione e la tipologia di beni simili e comparabili, **si è rilevato che il prezzo medio per le tipologie stimate si attesti come segue:**

- **Lotti 1 e 2 – Appartamenti residenziali di medie dimensioni = € 1.500,00 a mq di superficie commerciale;**
Da cui applicando il coefficiente di ragguglio di cui sopra = 0,40
Si ottiene:
€ 1.500,00 x 0,40 = € 600,00
- **Lotti 1 e 2 – Locali di deposito di piccole dimensioni = € 600,00 a mq di superficie commerciale.**



Quindi, al fine di esprimere il valore commerciale di ciascun lotto, il parametro come sopra determinato verrà moltiplicato per la superficie lorda (cioè la superficie calpestabile al lordo dei muri perimetrali ed in mezzera di quelli di confine) come segue:

➤ **LOTTO 1**

Superficie lorda x valore a MQ = Mq 4,50 x €/Mq 600,00 = € 2.700,00

➤ **LOTTO 2**

Superficie lorda x valore a MQ = Mq 5,00 x €/Mq 600,00 = € 3.000,00

10) DIVISIONE LOTTI

In merito al criterio di formazione dei lotti di vendita, si rimanda al capitolo 1; per la determinazione dei valori commerciali di ciascun bene facente parte dei lotti, si rimanda al precedente capitolo 9.

Si riassumono quindi i valori espressi per ciascun lotto:

Lotto 1)

A) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 114 =

**Sommano Lotto 1) = € 2.700,00
(euro duemilasettecento/00).**

Lotto 2)

B) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 115 =

**Sommano Lotto 2) = € 3.000,00
(euro tremila/00).**

11) STATO DI POSSESSO, LOCAZIONI E SPESE CONDOMINIALI

Lotti 1 e 2

Per i beni oggetto di stima, NON risultano attualmente in essere dei contratti di locazione regolarmente registrati, ugualmente i beni NON sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà sullo stesso non deriva dai suddetti titoli.

Il tutto come risultante dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate del 15/12/2022, mediante posta certificata, evasa in data 22/12/2022 che ha dato esito negativo.

In merito alle spese condominiali pendenti a carico dell'esecutato, in data 15/12/2022, mediante colloqui (telefonici e via email) intercorsi con l'Amministratore del Condominio Flaminio R1 R2, [REDACTED], il sottoscritto CTU, ha richiesto la documentazione relativa alle spese di gestione condominiale; la documentazione è stata prodotta il 11/01/2023. Vedasi allegato.

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

11.1.1-2) Lotti 1 e 2) Estratto conto e saldo delle spese condominiali;

11.2.1-2) Lotti 1 e 2) Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione.

12) ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni oggetto di stima, non sono attualmente soggetti a procedura di esproprio per pubblica utilità.



13) PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 13.1.1) Lotto 1) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.1.2) Lotto 1) Documentazione fotografica;
- 13.2.1) Lotto 2) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.2.2) Lotto 2) Documentazione fotografica.

14) DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto 1:

A) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 8, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 114, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^A, Consistenza 5 mq.

Trattasi di piccolo locale di deposito dalla superficie calpestabile (come rilevata in sito) di circa 3,50 mq ed h utile interna = 2,40 ml.

La superficie commerciale lorda (compresi i muri perimetrali ed in mezzeria di quelli di confine) è pari a 4,50 mq.

Il bene, oggetto di stima si sviluppa al piano primo sotto strada di un edificio condominiale, facente parte di un grande complesso residenziale con annessi negozi **costruito all'inizio degli anni '80 (Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1982)**, con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Il locale dotato solo di impianto elettrico di base per l'illuminazione è privo di altri impianti e di finiture particolari, il pavimento è in battuto di cemento, la porta di accesso è in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

All'interno sono presenti alcune sedie pieghevoli ed altri pochi oggetti pressoché senza alcun valore; il tutto è facilmente rimovibile.

Identificato all'interno n. 18, l'accesso avviene dal camminamento condominiale annesso alla scala A1 (anch'essa condominiale - B.C.N.C.).

Sup. Commerciale = Mq 4,50

Valore stimato = € 2.700,00 (Euro duemilasettecento/00)

Lotto 2:

B) PICCOLO LOCALE DI DEPOSITO

Immobile in Comune di Fano, Via Carlo Gozzi n. 7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47, Mappale 1119, Subalterno 115, Piano S1, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 5^A, Consistenza 4 mq.

Trattasi di piccolo locale di deposito dalla superficie calpestabile (come rilevata in sito) di circa 4,00 mq ed h utile interna = 2,40 ml.

La superficie commerciale lorda (compresi i muri perimetrali ed in mezzeria di quelli di confine) è pari a 5,00 mq.

Il bene, oggetto di stima si sviluppa al piano primo sotto strada di un edificio condominiale, facente parte di un grande complesso residenziale con annessi negozi **costruito all'inizio degli anni '80 (Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1982)**, con strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Il locale dotato solo di impianto elettrico di base per l'illuminazione è privo di altri impianti e di finiture particolari, il pavimento è in battuto di cemento, la porta di accesso è in ferro, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

All'interno sono presenti pochi oggetti pressoché senza alcun valore; il tutto è facilmente rimovibile.

Identificato all'interno n. 5, l'accesso avviene dal camminamento condominiale annesso alla scala C2 (anch'essa condominiale - B.C.N.C.).

Sup. Commerciale = Mq 5,00

Valore stimato = € 3.000,00 (Euro tremila/00)

A supporto di quanto sopra si producono i seguenti allegati:

- 14.1) Lotto 1) Descrizione del lotto per bando
- 14.2) Lotto 2) Descrizione del lotto per bando



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Giancarlo Giombetti, ritiene di avere operato con chiarezza ed obiettività, al solo scopo di bene adempiere all'incarico conferitogli. Per tanto conferma la somma stimata di tutti i cespiti per complessivi **€ 5.700,00 (cinquemilasettecento/00)**.

Ritiene inoltre, che i beni allo stato attuale possano essere oggetto di vendita, per i valori di stima sopra espressi.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Mondolfo, 11/01/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giancarlo Giombetti

ELENCO ALLEGATI – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103/2022

- 0.1) Verbale di inizio operazioni peritali;
- 1.1) Lotto 1) Visura catastale, estratto di mappa;
- 1.2) Lotto 2) Visura catastale, estratto di mappa;
- 4.1) Lotto 1) Titoli abilitativi e Certificato di Agibilità;
- 4.2) Lotto 2) Titoli abilitativi e Certificato di Agibilità;
- 6.1) Lotto 1) Planimetria catastale;
- 6.2) Lotto 2) Planimetria catastale;
- 8.2.1-2) Lotti 1 e 2) Nota di trascrizione del pignoramento;
- 11.1.1-2) Lotti 1 e 2) Estratto conto e saldo delle spese condominiali;
- 11.2.1-2) Lotti 1 e 2) Risposta dell'Agenzia delle Entrate sui di contratti di locazione;
- 13.1.1) Lotto 1) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.1.2) Lotto 1) Documentazione fotografica;
- 13.2.1) Lotto 2) Planimetria Superfici Lorde;
- 13.2.2) Lotto 2) Documentazione fotografica;
- 14.1) Lotto 1) Descrizione del lotto per bando;
- 14.2) Lotto 2) Descrizione del lotto per bando;
- 15) Perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 16) Check list controlli effettuati.

