

## TRIBUNALE DI PESARO

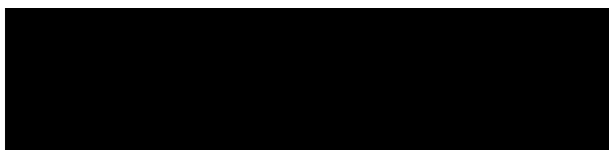
### Esecuzioni Immobiliari

**RGE N. 91/2023**

**G.E. Dott. Pini Lorenzo**

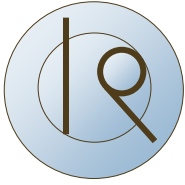
Creditore Procedente:

Debitore:



## PERIZIA DI STIMA



**INCARICO:**

Il sottoscritto Geom. Roberto Renzoni, con Studio Tecnico in Pesaro, Via Campanella n°12, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino, e regolarmente iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, in data 24.07.2023 ha accettato l'incarico in cui il G.E. Dott. Pini Lorenzo, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe.

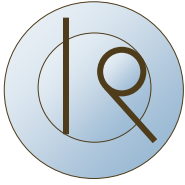
Il G.E. stabilisce che il C.T.U. risponda al seguente quesito: “esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile,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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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

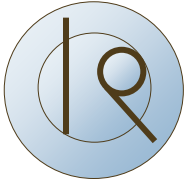
In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza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

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;





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

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

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

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

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

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

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

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

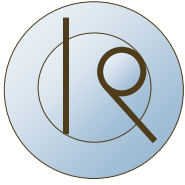
16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



**PREMESSE:**

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





**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;**

Identificazione del bene: **Terreno;**

Ubicazione: Comune di Mondolfo (PU), Via Buona Cesta Maggiore s.n.c.;

Proprietà: [REDACTED] (proprietà per 1/1)

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

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 1;

Qualità: seminativo, Classe: 4, Superficie: mq. 11.690, R.D.: € 45,28, R.A.: € 45,28

Identificazione del bene: **Terreno;**

Ubicazione: Comune di Mondolfo (PU), Via Buona Cesta Maggiore s.n.c.;

Proprietà: [REDACTED] (proprietà per 1/1)

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

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 201, Porzione AA;

Qualità: seminativo, Classe: 4, Superficie: mq. 3.700, R.D.: € 14,33, R.A.: € 14,33

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 201, Porzione AB;

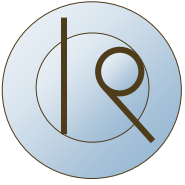
Qualità: seminativo arborato, Classe: 5, Superficie: mq. 317, R.D.: € 0,82, R.A.: € 0,98

Si propone la vendita in un unico lotto.

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

Le unità immobiliari in oggetto, poiché trattasi di terreni, e non di manufatti, non rientrano in tale ambito.





**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 immobili in oggetto sono ubicati in Via Buona Cesta Maggiore s.n.c. in Comune di Mondolfo (PU).

Si tratta di terreni agricoli contigui, la cui qualità catastale risulta essere principalmente seminativo, ed una piccola porzione seminativo arborato.

Ai terreni vi sia accede da una strada non asfaltata, perpendicolare alla Strada Provinciale N.17, di collegamento tra i centri urbani di San Costanzo e di Mondolfo, da cui distano di qualche centinaia di metri.

I terreni si trovano sulle prime colline antistanti il mare a circa 150 metri di altezza s.l.m., di cui godono di una discreta vista panoramica.

I terreni sono privi di recinzioni che ne delimitano la proprietà.

I terreni di fatto risultano essere agricoli, in quanto privi di opere di urbanizzazione, propedeutiche alla edificazione.

Su tali terreni il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), così come risulta dal C.D.U. n. 2640/2023 (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Mondolfo, prevede:

ZONA: "quota parte in C1b espansione semintensiva di collina art. 22 NTA";

VINCOLI: " Vincolo di Comparto Obbligatorio; PEEP e PIP 35%; Comparti Unitari con Scheda; Ambito di tutela dei centri e nuclei storici; Ambito di tutela del crinale;

Area interna al Piano Particolareggiato PP11 Già adottato in via definitiva con DGM n°178 del 27.09.2016.

La superficie complessiva delle due particelle è pari a mq. 15.707,00.

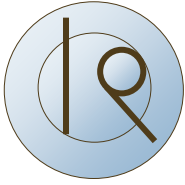
I terreni in oggetto fanno parte di un più ampio comparto avente una superficie territoriale (S.T.) pari a mq.74.933,00, ma è opportuno specificare che le particelle oggetto della presente valutazione, compongono il Sub-Comparto N.1, che può essere attuato in maniera autonoma rispetto agli altri Sub-Comparti.

Il piano potrà essere attuato solo a seguito del deposito delle opere di urbanizzazione e della messa in atto della convenzione urbanistica con il Comune di Mondolfo.

**N.B. Si precisa che trattandosi di immobile intestato a società, è soggetto a vendita con i.v.a.**







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

Non sono presenti edifici, poiché trattasi di terreni.

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

Non risultano titoli edilizi, si ribadisce di nuovo quanto già riportato al precedente punto 3), ovvero:

Su terreni in oggetto il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), così come risulta dal C.D.U. n. 2640/2023 (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Mondolfo, prevede:  
ZONA: “quota parte in C1b espansione semintensiva di collina art. 22 NTA”;  
VINCOLI: “ Vincolo di Comparto Obbligatorio; PEEP e PIP 35%; Comparti Unitari Con Scheda; Ambito di tutela dei centri e nuclei storici; Ambito di tutela del crinale;  
Area interna al Piano Particolareggiato PP11 già adottato in via definitiva con DGM n°178 del 27.09.2016.

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

Si allega il C.D.U. n. 2640/2023 (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Mondolfo.

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

Identificazione del bene: **Terreno;**

Ubicazione: Comune di Mondolfo (PU), Via Buona Cesta Maggiore s.n.c.;

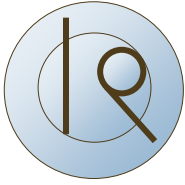
Proprietà: [REDACTED] (proprietà per 1/1)

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

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 1;

Qualità: seminativo, Classe: 4, Superficie: mq. 11.690, R.D.: € 45,28, R.A.: € 45,28





Identificazione del bene: **Terreno**;

Ubicazione: Comune di Mondolfo (PU), Via Buona Cesta Maggiore s.n.c.;

Proprietà: [REDACTED] (proprietà per 1/1)

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

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 201, Porzione AA;

Qualità: seminativo, Classe: 4, Superficie: mq. 3.700, R.D.: € 14,33, R.A.: € 14,33

Foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 201, Porzione AB;

Qualità: seminativo arborato, Classe: 5, Superficie: mq. 317, R.D.: € 0,82, R.A.: € 0,98

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

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

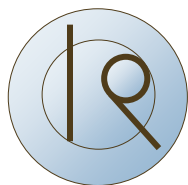
- Atto notarile pubblico, del 23.02.2009, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 25.02.2009, Registro generale n.2447, Registro particolare n.1367, a favore di [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), particelle 1 e 201;

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

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

- Iscrizione contro, Atto notarile pubblico, Notaio Enrico Cafiero in Mondolfo (PU), Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, in data 23.02.2009, Repertorio n.106255/21906, iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 25.02.2009, R.P. n.521, R.G. n.2448, a favore di Banca Suasa Credito Cooperativo codice fiscale 00098640410, con domicilio in Mondavio (PU), contro [REDACTED] Capitale € 722.000, Totale € 1.440.000, tasso di interesse annuo 4,95%, durata 1 anno 7 mesi, per i seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), particelle 1 e 201;
- Trascrizione contro, Atto Giudiziario del Tribunale di Pesaro, derivante pignoramento immobili, in data 17.05.2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 08.06.2022, Registro generale n.8023, Registro particolare n.5440, a favore di [REDACTED] per conto di Pulsar Spe srl codice fiscale 10341790961, [REDACTED] per gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), particelle 1 e 201;





- Trascrizione contro, Atto Giudiziario del Tribunale di Pesaro, derivante pignoramento immobili, in data 23.06.2023, trascritto all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pesaro in data 11.07.2023, Registro generale n.8327, Registro particolare n.6026, a favore di Thule spa per conto di Pulsar Spe srl codice fiscale 10341790961, contro [REDACTED] per gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6 del Comune di Mondolfo (PU), particelle 1 e 201;

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

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La stima commerciale verrà basata su tre metodi di stima, ed il valore verrà ricavato dalla media dei tre metodi:

- 1) Metodo di stima diretto comparativo;
- 2) Metodo di stima proporzionale;
- 3) Metodo di stima con valore di trasformazione

Le superfici ed i volumi sono stati desunti dalle visure catastali, e dal piano particolareggiato.

### **1) METODO DI STIMA COMPARATIVO DIRETTO**

Tale metodo si basa sull'acquisizione di una serie di informazioni, e di dati pervenuti da agenzie immobiliari operanti nella zona, dalla consultazione dei borsini immobiliari, e degli osservatori immobiliari (OMI), etc., considerate anche le caratteristiche di posizione, e conformazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche. Da tali informazioni e considerazioni, si ritiene opportuno applicare un valore unitario della superficie del terreno pari ad €/mq. 45,00.

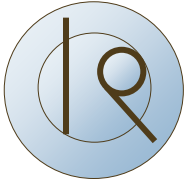
### **SUPERFICI DEI TERRENI**

DESCRIZIONE	Superficie mq.
Foglio 6 Particella 1	11.690,00
Foglio 6 Particella 210	4.017,00
	=====
<b>Totale mq.</b>	<b>15.707,00</b>

Pertanto dai parametri di cui sopra deriva il seguente valore di mercato:

Mq. 15.707,00 x €/mq. 45,00 = **€ 706.815,00 (VALORE DI MERCATO Metodo di stima 1)**





## 2) METODO DI STIMA PROPORZIONALE

Tale metodo pone alla base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni in aree confrontabili a quella in oggetto, applicando allo stesso l'incidenza del valore dell'area.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene finito si sono acquisite una serie di informazioni, e di dati, pervenuti da agenzie immobiliari operanti nella zona, dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare 2022 della Provincia di Pesaro e Urbino edito dalla FIAIP, dalla consultazione dei valori medi pubblicati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) nel 1° semestre dell'anno 2023.

Per il valore di mercato del bene finito si intende considerare la seguente incidenza €/mq. 1.600,00.

Per l'incidenza dell'area verrà presa in considerazione una percentuale del valore del bene finito, pari al 12,5%.

Superficie Utile Lorda (SUL) prevista dal Piano Particolareggiato = mq. 3.925,00

Valore del bene finito = mq. 3.925,00 x € 1.600,00 = € 6.280.000,00

6.280.000,00 x 12,5% = € **785.000,00 (VALORE DI MERCATO Metodo di stima 2)**

## 3) METODO DI STIMA CON VALORE DI TRASFORMAZIONE

Tale metodo si basa sulla determinazione del valore di trasformazione ovvero dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene finito, ed i costi di trasformazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene finito si sono acquisite una serie di informazioni, e di dati, pervenuti da agenzie immobiliari operanti nella zona, dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare 2022 della Provincia di Pesaro e Urbino edito dalla FIAIP, dalla consultazione dei valori medi pubblicati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) nel 1° semestre dell'anno 2023.

Per il valore di mercato del bene finito si intende considerare la seguente incidenza €/mq. 1.600,00.

In merito ai costi della trasformazione, in base ad analisi di mercato, ed agli indici e valori medi, si è considerato un costo per la costruzione degli immobili pari a 1.200,00 €/mq., ed un'incidenza delle spese varie ed utile impresa pari al 10%, ed una incidenza del 10% dei costi di urbanizzazione.

Pertanto ne deriva la seguente valutazione:

Superficie Utile Lorda (SUL) prevista dal Piano Particolareggiato = mq. 3.925,00

Sima del valore del bene finito = mq. 3.925,00 x € 1.600,00 = € 6.280.000,00

Stima del costo di costruzione = mq. 3.925,00 x € 1.200,00 = € 4.710.000,00

Stima del costo opere di urbanizzazione (10% sul costo di costruzione) = € 471.000,00

Incidenza spese varie ed utile impresa (10% sul costo di costruzione) = € 471.000,00

Valore di trasformazione

6.280.000,00 – 4.710.000,00 – 471.000,00 – 471.000,00 = € **628.000,00 (VALORE DI MERCATO**

**Metodo di stima 3)**



**MEDIA DEI TRE METODI DI STIMA**

1) Metodo di stima comparativo diretto	Valutazione: € 706.815,00
2) Metodo di stima proporzionale	Valutazione: € 785.000,00
3) Metodo di stima con valore di trasformazione	Valutazione: € 628.000,00
	_____
VALORE MEDIO	€ 706.605,00

**Valutazione beni immobili oggetto di stima (in arrotondamento): € 700.000,00**

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

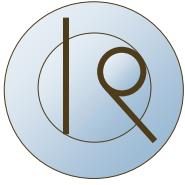
**11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 06.09.2023, alla presenza del Custode, i beni immobili non risultavano essere occupati.

Si allega un contratto di affitto registrato in data antecedente al pignoramento.

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





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

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

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

Si allega l'estratto di mappa catastale e idonea documentazione fotografica.

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

Si propone la vendita in un unico lotto.

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

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

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

Pesaro, li 17.10.2023

Il CTU *Geom. Roberto Renzoni*



**Allegati:**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- 5) Piano Particolareggiato;
- 6) NTA del PRG;
- 7) Note di Iscrizione/Trascrizione a favore e contro;
- 8) Contratto d'affitto;
- 9) Check list esecuzioni immobiliari.

