

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Lorenzo Pini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2021

TECNICO INCARICATO:
Architetto Massimo Terenzi

CF: TRNMSM71E30G479F
con studio in PESARO (PU), Via Antonio Salandra n. 23
telefono: 3394904903
email: m.terenzi660@gmail.com



INCARICO:

Il sottoscritto dott. Terenzi Arch. Massimo, con studio in Pesaro, via Antonio Salandra n. 23 e ivi residente, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 660 e regolarmente iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, in data 11/12/2021 ha accettato l'incarico in cui il G. E. Dott. Lorenzo Pini, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe e stabilisce che nella relazione di stima risultino ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) L'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 stesse, ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 alleggi 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 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti ricevuti dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente attivava le operazioni di reperimento della specifica documentazione e dopo aver verificando che:

il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. Il sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato,

i suddetti certificati delle iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione di pignoramento ed è stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato,

verificato che nella Trascrizione Contro del 25 settembre 2020 – Registro Particolare 5906, Registro Generale 9305 pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale Pesaro Repertorio 1167/2020 del 23/09/2019 Atto Esecutivo o Cautelare, è specificato che:

il Pignoramento viene trascritto sugli immobili di cui in nota, con esclusione dell'immobile distinto al catasto Terreni del Comune di Mondolfo Foglio 10, Particella 1259, che seppur pignorato non è più di proprietà della esecutata;



gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti *Comune di Mondolfo;*
gli immobili risultano di proprietà della signor [REDACTED] ei cui confronti viene eseguita la presente
trascrizione, in quanto la soc. [REDACTED] a cui sono formalmente intestati a Catasto, si
è sciolta a seguito del decesso del socio [REDACTED] per non essere stata ricostituita, nei termini di legge, la pluralità
dei soci, divenendo quindi ditta individuale in capo alla stessa esegutata, unica socia superstite.

e che

il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni ovvero alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno vent'anni la trascrizione di pignoramento),

si richiedeva in pri [REDACTED] fe del Comune di Falconara Marittima, il Certificato Anagrafico Stato Civile del soggetto esegutato sig.r [REDACTED] risultando di stato libero per decesso del coniuge

Verificato la documentazione depositata nel fascicolo, in data 29/12/2020, il sottoscritto CTU eseguiva sopralluogo presso l'area esegutata congiuntamente al Custode Giudiziario dott.ssa Scanu [REDACTED] osa: si precisa che nonostante le raccomandate e il tentativo di rintracciare il soggetto esegutato sig.r [REDACTED] uest'ultima non era presente al sopralluogo.

Reperita la documentazione necessaria e tutto ciò premesso, si dà inizio alla relazione peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

1) L'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;

Ubicazione: Terreni con destinazione seminativo 3, siti nel Comune di Mondolfo (PU), in prossimità di via della Luna, angolo via Indipendenza

LOTTO 1

Dati catastali: Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n. 10, Particella 1257, Seminativo 3, Superficie mq. 1313, Reddito Domenicale Euro 6,10, reddito Agrario Euro 5,42

Proprietà:

Proprietà 1/1

Confini:

Foglio 10, Particella 1260,

Proprietà per 1/8
Proprietà per 1/8
Proprietà per 3/8
Proprietà per 3/16
Proprietà per 3/16

Foglio 10, Particella 1259,

Proprietà per 1/1

Foglio 10, Particella 1265,

Proprietà per 1/1 bene personale



LOTTO 2

Dati catastali: Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n. 10, Particella 1258, Seminativo 3, Superficie mq. 1107, Reddito Domenicale Euro 5,15 reddito Agrario Euro 4,57

Proprietà:

Proprietà 1/1

Confini:

Foglio 10, Particella 743,

Proprietà per 1/6 bene

Proprietà per 3/9

Proprietà per 1/6 bene

Proprietà per 3/9

Foglio 10, Particella 1259,

Proprietà per 1/1

Foglio 10, Particella 1261,

Proprietà per 1/8

Proprietà per 1/8

Proprietà per 3/8

Proprietà per 3/16

Proprietà per 3/16

Si ritiene conveniente la vendita in due lotti.

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.**

Le aree oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Mondolfo in prossimità di via della Luna, angolo via Indipendenza.

Si tratta di n. 2 lotti pianeggianti, molto soleggiati e inseriti in un contesto edilizio di tipo residenziale molto gradevole e composto prevalentemente da villette mono/bifamiliari o di palazzine con 4/6 unità immobiliari.

La posizione dei terreni, i quali distano circa 5 minuti dalla costa ovvero dagli stabilimenti balneari, circa 5 minuti dai supermercati e a pochi minuti da tutti i servizi principali, conferiscono all'area un elemento favorevole e di pregio.

all'imponibilità IVA, poiché gli immobili censiti nel Catasto Terreni, risultano di proprietà della sig.ra [redacted] he, come indicato nella nota di TRASCRIZIONE del 25/09/2020 - Registro Particolare 5906 Registro pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1167 del 01/09/2020, non è un soggetto privato, in quanto, risultando unica socia superstite della società [redacted] è divenuta ditta individuale, l'operazione sarà da assoggettare ad I.V.A. in quanto i terreni sono edificabili.

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;**

Trattasi di lotti di terreno ad uso seminativo 3 nella quale non vi è costruito nulla.



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 delle stesse, 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;

Trattasi di lotti di terreno ad uso seminativo 3 nella quale non vi è costruito nulla.

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 certificato di destinazione urbanistica n.2420-21 del 23/02/2021

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;

I terreni esegutati come sotto identificato, (ovvero terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio n. 10, Particella 1257 e Particella 1258, entrambi Seminativo 3, sono perfettamente rispondenti all'atto di pignoramento notificato in data 01/09/2020 e restituito in data 08/09/2020, Trascrizione Contro del 25 settembre 2020 – Registro Particolare 5906, Registro Generale 9305 pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale Pesaro Repertorio 1167/2020 del 23/09/2019 Atto Esecutivo o Cautelare e come riportato nella Trascrizione Contro del 25 settembre 2020 – Registro Particolare 5906, Registro Generale 9305 pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale Pesaro Repertorio 1167/2020 del 23/09/2019 Atto Esecutivo o Cautelare,

si specifica che il Pignoramento viene trascritto sugli immobili di cui in nota, con esclusione dell'immobile distinto al catasto Terreni del Comune di Mondolfo Foglio 10, Particella 1259, che seppur pignorato non è più di proprietà della esegutata;

si specifica che gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti ██████████ del Comune di Mondolfo;

si specifica che gli immobili risultano di proprietà della signora ██████████ ei cui confronti viene eseguita la presente trascrizione, in quanto la società ██████████ di cui sono formalmente intestati a Catasto, si è sciolta a seguito del decesso del socio ██████████ per non essere stata ricostituita, nei termini di legge, la pluralità dei soci, divenendo quindi ditta individuale in capo alla stessa esegutata, unica socia superstita.



Visura immobile Comune di Mondolfo, Foglio 10, Particella 1257 aggiornata al 01/03/2021



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2021

Data: 01/03/2021 - Ora: 07.58.13 Fine

Visura n.: T11523 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONDOLFO (Codice: F348) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 10 Particella: 1257

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	10	1257		-	SEMINATIVO 3	ha are ca 13 13		Dominicale Euro 6,10	Agrario Euro 5,42	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2019 protocollo n. PS0041604 in atti dal 05/07/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE T. F. PROT. 41480/2019 (n. 589.1/2019)

Notifica	Partita
Annotationi	di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 d.m. 701/94

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura immobile Comune di Mondolfo, Foglio 10, Particella 1258 aggiornata al 01/03/2021



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2021

Data: 01/03/2021 - Ora: 07.58.39 Fine

Visura n.: T11563 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONDOLFO (Codice: F348) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 10 Particella: 1258

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	10	1258		-	SEMINATIVO 3	ha are ca 11 07		Dominicale Euro 5,15	Agrario Euro 4,57	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2019 protocollo n. PS0041604 in atti dal 05/07/2019 INSERIMENTO ANNOTAZIONE T. F. PROT. 41480/2019 (n. 589.1/2019)

Notifica	Partita
Annotationi	di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 d.m. 701/94

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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 iscritto, 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.



A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, i terreni oggetto di esecuzione nel Comune di Mondolfo (PU), in prossimità di via della Luna, angolo via Indipendenza censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 10, particella 1257 e particella 1258, a tutto il giorno 28 Febbraio 2021, come riportato nella Trascrizione Contro del 25 settembre 2020 – Registro Particolare 5906, Registro Generale 9305 pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale Pesaro Repertorio 1167/2020 del 23/09/2019 Atto Esecutivo o Cautelare,

si specifica che il Pignoramento viene trascritto sugli immobili di cui in nota, con esclusione dell'immobile distinto al catasto Terreni del Comune di Mondolfo Foglio 10, Particella 1259, che seppur pignorato non è più di proprietà della eseguita;

si specifica che gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo;

si specifica che gli immobili risultano di proprietà della signora [REDACTED] e i cui confronti viene eseguita la presente trascrizione, in quanto la soc. [REDACTED] cui sono formalmente intestati a Catasto, si è sciolta a seguito del decesso del socio [REDACTED] per non essere stata ricostituita, nei termini di legge, la pluralità dei soci, divenendo quindi ditta individuale in capo alla stessa eseguita, unica socia superstite. Con esonero da ogni responsabilità per il conservatore.

Come risulta del Certificato Anagrafico di Stato Civile, rilasciato in data 22 Dicembre 2020, dal Comune di Falconara Marittima (PU), Ufficio anagrafe, la sig.r [REDACTED] risulta essere di stato libero per decesso del coniuge :

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;

Storia Ipotecaria

Come da certificato Ipotecario n.ro PS 92877 del 09/11/2020 e dalle Ispezioni Ipotecarie aggiornate al 02 marzo 2020 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, i terreni oggetto di esecuzione, Comune di Mondolfo (PU), in prossimità di via della Luna, angolo via Indipendenza censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 10, particella 1257 (ex particella 1058, ex particella 1049, ex particella 913) e particella 1258 (ex particella 1058, ex particella 1049, ex particella 91) [REDACTED] data di trascrizione del pignoramento, risultava per l'intera piena proprietà della signor [REDACTED] [REDACTED] nei cui confronti viene eseguita la presente [REDACTED] a cui sono formalmente intestati a Catasto, si è sciolta a seguito del decesso del socio [REDACTED] per non essere stata ricostituita, nei termini di legge, la pluralità dei soci, divenendo quindi ditta individuale in capo alla stessa eseguita, unica socia superstite.

Anteriormente al ventennio i terreni oggetto di esecuzione immobiliare erano di proprietà dei sig.:

- [REDACTED] proprietà per 1/ 4;
- [REDACTED] proprietà per 1/ 4;
- [REDACTED] proprietà per 1/ 4;
- [REDACTED] proprietà per 1/ 4;

per atto di compravendita autenticato dal notaio Annunziata Morico di Fano 26/10/2006 rep. 32468, trascritto a Pesaro il 10/11/2006 al n. 9653 r.p. , le sig.re [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/ 4 e complessivamente per l'intero, vendono la piena proprietà del terreno sito in Mondolfo censito al Catasto terreni al Foglio 10, con la particella n. 1058 alla società:

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

N.B. Nella vendita è compresa la servitù di condotta di fognatura Comunale delle acque nere che va dal fosso dei Turchi su Via della Luna gravante su parte del terreno censito nel Catasto Terreni di Mondolfo con la particella n. 1058;



per atto di trasferimento di sede sociale autenticato dal notaio Annunziata Morico di Fano in data 19/12/2008 rep. 38950, trascritto a Pesaro il 30/12/2008 al n. 10979 r.p., l'intera piena proprietà del terreno, sito in Mondolfo censito al Catasto Terreni al Foglio 10, con la particella n. 1058 viene trasferita alla società:

[REDACTED] (proprietà 1/1);

per atto di conferimento in società autenticato dal notaio Annunziata Morico di Fano in data 29/04/2009 rep. 39797, trascritto a Pesaro il 07/05/2009 al n. 3223 r.p., l'intera piena proprietà del terreno, sito in Mondolfo censito al Catasto Terreni al Foglio 10, con la particella n. 1058 viene trasferita alla società:

- (proprietà 1/1)

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 15/10/2010, Registro Particolare n. 3277, Registro Generale n. 13158 per euro 288.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per euro 160.000,00 a seguito di atto in data 11/10/2010, numero di repertorio 42910/16256 a rogito Notaio Annunziata Morico di Fano, a favore della Carifano - Cassa di Risparmio di Fano Spa con sede in Fano (PU), codice fiscale:00129820411, domicilio ipotecario eletto: Pesaro, via Ponchielli n. 94, a carico della [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà del terreno, sito in Mondolfo censito al Catasto Terreni al Foglio 10, con la particella n. 1058.

Annotazione del 26/07/2013, Registro Particolare 1624 Registro Generale 7609, annotazione di rinegoziazione della durata, atto a Rogito notaio Stefano Sabatini di Ancona, in data 14/06/2013 Rep. 56839/23160.

Annotazione del 25/02/2016, Registro Particolare 408 Registro Generale 1904, annotazione di surrogazione, a favore della sig.ra [REDACTED] contro Carifano - Cassa di Risparmio di Fano Spa con sede in Fano (PU), atto a rogito del Notaio Luigi Olmi di Ancona in data 03/02/2016 Rep 6835/4285.

- trascrizione del 25/09/2020 Registro Particolare n. 5906 Registro Generale n. 9305, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesa a favore del signor [REDACTED] il 07/11/1946 gravante l'intera piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Mondolfo (PU), censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 10, particella 1257 e particella 1258.

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:

Nessuna osservazione.

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;

Nella verifica della documentazione presente nel fascicolo, si evince il deposito di opportuno Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2398-20 richiesto dall'avv. Lupi Alberto e rilasciato dal Comune di Mondolfo il 03/12/2020, in merito ai terreni distinti al Catasto al Foglio 10, mappali nn° 1257 e 1258 i quali hanno la seguente destinazione urbanistica:



Comparto scheda "P.P. 42 "di cui alla deliberazione G.M. n. 134 dell'11/11/2014, zona C1a" semintensiva di pianura con P.E.E.P. 35%;

Sono presenti una serie di vincoli che di seguito si riportano:

Gli immobili del F.10, mappali nn°1257, sono ricompresi all'interno dei vincoli:

- **FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, POZZI E DEPURATORI, Art.77 delle N.T.A del P.R.G.;**
- **Aree "V" art.20 delle N.T.A. del P.P.A.R., Art. 88 bis delle N.T.A del P.R.G.;**

Gli immobili del F.10, mappali nn°1258, sono ricompresi all'interno dei vincoli:

- **In parte: FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, POZZI E DEPURATORI, Art.77 delle N.T.A del P.R.G.;**
- **Aree "V" art.20 delle N.T.A. del P.P.A.R., Art. 88 bis delle N.T.A del P.R.G.;**

Il sottoscritto CTU, provvedeva al reperimento della scheda "P.P.42".

Reperita la suddetta scheda "P.P.42", si evince che i terreni oggetto di esecuzioni immobiliare appartengono ad un comparto di Piano Particolareggiato denominato appunto "P.P.42" la quale zona è classificata in zona C1a, ovvero come da NTA del Comune di Mondolfo

- Art. 21 - Zone residenziali di espansione semintensive di pianura C1a.

La scheda in particolare specifica che l'area ha i seguenti indici di edificabilità:

SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	Mq.	19.250
SUPERFICIE UTILE LORDA TERRITORIALE (SUL)	Mq.	6.738
SUL RESIDENZIALE PRIVATA	Mq.	4.379
P.E.E.P. 35%	Mq.	2.359
NUMERO DI ABITANTI E/O PRESENZE	N°	168
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE S1 + S2	Mq.	5.261
ALTRE AREE DI VERDE ATTREZZATO PRIVATO	Mq.	1.733

Attraverso l'osservazione della stessa scheda, delle planimetrie catastali, del PRG del Comune di Mondolfo tav. 722017111735616, nonché dalla sovrapposizione delle stesse mappe, si riscontravano alcune incongruenze sulla corrispondenza dei terreni oggetti di esecuzione immobiliari rispetto le aree definite dal "Piano Particolareggiato della scheda 42.

Ovvero, sulla base della sovrapposizione delle planimetrie, emerge che i terreni oggetto di esproprio immobiliare, risultano solo in parte compresi nel comparto suddetto.

Riscontrata tale incongruenza, il sottoscritto CTU, previo appuntamento con il geom. Piergiovanni Massimo dell'ufficio edilizia privata-urbanistica del Comune di Mondolfo, si recava presso gli uffici comunali evidenziando le difformità riscontrate e chiedendo quindi nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in questione.

In data 23/02/2021 veniva rilasciato nuovo e aggiornato CDU.

Nel nuovo CDU n. 2420-21 richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dal Comune di Mondolfo il 23/02/2021, i terreni distinti al Catasto al Foglio 10, mappali n. 1257 e n. 1258 hanno la seguente destinazione urbanistica:

In parte: Comparto scheda "P.P. 42 "di cui alla deliberazione G.M. n. 134 dell'11/11/2014, zona C1a" semintensiva di pianura con P.E.E.P. 35%;

In parte: Zona agricola "E1" Zona di coltivazione dei fondi, art. 32 delle N.T.A. del PRG.;

Il sottoscritto CTU sulla base della nuova definizione CDU n. 2420-21, ha provveduto alla sovrapposizione in medesima scala dell'estratto della mappa catastale con la "Scheda del Comparto PP42".

A seguito di tale operazione si è ricalcato sia i lotti oggetto di esecuzione immobiliare sia il comparto PP42, ed emerge che:



In merito alla Particella 1257 pari a mq. catastali 1313,

mq. 924 c.a. appartengono al Comparto scheda "P.P. 42 "di cui alla deliberazione G.M. n. 134 dell'11/11/2014, zona C1a" semintensiva di pianura con P.E.E.P. 35%;

mq. 389 c.a. appartengono alla Zona agricola "E1" Zona di coltivazione dei fondi, art. 32 delle N.T.A. del PRG.

In merito alla Particella 1258 pari a mq. catastali 1107,

mq. 977 c.a. appartengono al Comparto scheda "P.P. 42 "di cui alla deliberazione G.M. n. 134 dell'11/11/2014, zona C1a" semintensiva di pianura con P.E.E.P. 35%;

mq. 130 c.a. appartengono alla Zona agricola "E1" Zona di coltivazione dei fondi, art. 32 delle N.T.A. del PRG.

La stima commerciale ovvero la determinazione del valore di mercato, è stata determinata attraverso un'indagine dei valori di compravendita, dalle quotazioni Omi, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate, nonché attraverso la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino della FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, tenendo conto di diversi fattori: localizzazione, destinazione d'uso, dimensioni, assenza di urbanizzazioni primarie e secondaria.

Sono state prese in considerazione le Superficie Catastali, le planimetrie Catastali, il PRG e la Scheda del Comparto P.P.42.

Sono state consultate Agenzie di Mediazione Immobiliari operanti sul territorio.

Si è fatto riferimento ai valori I.M.U. ovvero dei valori delle aree edificabili dell'anno 2020 del Comune di Mondolfo dove in particolare la Zona C delle NTA – Zone Residenziali – indica come valore del Comparto P.P. 42 €/mq. 88,21.

Si ritiene opportuno rivedere ed implementare tale valore ad €. 100,00/mq. in virtù della posizione strategica e privilegiata dei lotti all'interno del Comparto in quanto si trovano in posizione più elevata e panoramica; inoltre, essendo a chiusura del Comparto, godono di miglior soleggiamento ed illuminazione naturale in virtù della loro posizione sul territorio oltre ad essere circondati da più area verde.

Se ne deduce che:

FOGLIO 10, MAPPALE 1257, TOTALE MQ 1313, di cui

DESTINAZIONE D'USO	Superficie	DESTINAZIONE URBANISTICA	Valore €. /mq	SUPERFICIE COMMERCIALE
COMPARTO PP42	Totale Mq. 924	RESIDENZIALE PRIVATA SUL 65% P.E.E.P. 35%	€. 100,00 /mq.	€. 92.400,00
AGRICOLA E1	Totale Mq. 389	ZONA DI COLTIVAZIONE DEI FONDI	€. 5,00 /mq	€. 1.945,00
TOTALE				€. 94.345,00

FOGLIO 10, MAPPALE 1258, TOTALE MQ 1107, di cui

DESTINAZIONE D'USO	Superficie	DESTINAZIONE URBANISTICA	Valore €. /mq	SUPERFICIE COMMERCIALE
COMPARTO PP42	Totale Mq. 977	RESIDENZIALE PRIVATA SUL 65% P.E.E.P. 35%	€. 100,00 /mq.	€. 97.700,00
AGRICOLA E1	Totale Mq. 130	ZONA DI COLTIVAZIONE DEI FONDI	€. 5,00 /mq	€. 650,00
TOTALE				€. 98.350,00



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

FOGLIO 10, MAPPALE 1257, TOTALE MQ 1313,

VALORE DI MERCATO	€. 94.345,00
--------------------------	---------------------

FOGLIO 10, MAPPALE 1258, TOTALE MQ 1107,

VALORE DI MERCATO	€. 98.350,00
--------------------------	---------------------

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 ritiene opportuno la formazione di 2 lotti ai fini della vendita.

LOTTO 1

Dati catastali: Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n. 10, Particella 1257, Seminativo 3, Superficie mq. 1313, Reddito Domenicale Euro 6,10, reddito Agrario Euro 5,42

VALORE DI MERCATO €. 94.345,00

LOTTO 2

Dati catastali: Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n. 10, Particella 1258, Seminativo 3, Superficie mq. 1107, Reddito Domenicale Euro 5,15 reddito Agrario Euro 4,57

VALORE DI MERCATO €. 98.350,00

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;

Premesso che si sono rilevati inutili tutti i tentativi di mettersi in contatto con la sig.r ██████████ in quanto non ha mai ritirato le raccomandate, non è stato mai costituito un avvocato difensore e non si è riusciti a reperire un contatto telefonico, ai fini della verifica sullo stato di possesso del bene e se gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, il sottoscritto CTU in data 01/03/2021, ha direttamente richiesto all'Agenzia dell'Entrate, ufficio territoriale di Fano, l'esistenza o meno di contratto di affitto: l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano registrati contratti di affitto su terreni censiti al ██████████ (ex 1058) intestati alla sig.r ██████████

Tale precisazione si rende doverosa in quanto, come segnalato dal Custode Giudiziaria Sabrina G.R. Scanu e come si evince dalla documentazione fotografica eseguita anche in data 12/03/2021, i terreni oggetto dell'esecuzione,



sembrerebbero coltivati e ottimamente mantenuti. Sempre secondo la Custode Giudiziaria, tale condizione lascerebbe presupporre un'attività di coltivazione i cui frutti debbono essere corrisposti alla procedura esecutiva

Come da certificato Ipotecario n.ro PS 92877 del 09/11/2020 e dalle Ispezioni Ipotecarie rilasciate il 02 marzo 2020 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, i terreni oggetto di esecuzione, Comune di Mondolfo (PU), in prossimità di via della Luna, angolo via Indipendenza censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 10, particella 1257 (ex particella 1058, ex particella 1049, ex particella 913) e particella 1258 (ex particella 1058, ex particella 1049, ex particella 913) e particella 913, sono stati ipotecati a favore del [REDACTED] a titolo di pignoramento, risultava per l'intera piena proprietà della signora [REDACTED] nei cui confronti viene eseguita la presente procedura esecutiva. I terreni [REDACTED] a cui sono formalmente intestati a Catasto, si è sciolta a seguito del decesso del socio [REDACTED] per non essere stata ricostituita, nei termini di legge, la pluralità dei soci, divenendo quindi ditta individuale in capo alla stessa esecutata, unica socia superstite.

Trattasi di lotti di terreno ad uso seminativo 3 nella quale non vi è costruito nulla, non vi sono spese condominiali.

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

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

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

Si vedano i seguenti allegati:

- Allegato 01 – Verbale di S [REDACTED]
- Allegato 02 – Stato Civile [REDACTED]
- Allegato 03 – Stralcio di mappa Catastale 1-2000;
- Allegato 04 - Visura per immobile, F. 10, Particella 1257;
- Allegato 05 - Visura per immobile, F. 10, Particella 1258;
- Allegato 06 - Ispezione ipotecaria particella n.1257 del 02-03-2021;
- Allegato 07 - Ispezione ipotecaria particella n.1258 del 02-03-2021;
- Allegato 08 - Ispezione Ipotecaria particella n.1058;
- Allegato 09 – Prot._Par 0005169 del 24-02-2021 - Allegato CDU_2420 arch. Terenzi Massimo;
- Allegato 10 - SCHEDE PP42;
- Allegato 11 - Sovrapposizione PRG e Catastale;
- Allegato 12 - Risposta Agenzia delle Entrate per locazione;
- Allegato 13 - Documentazione Fotografica del 29-12-2020;
- Allegato 14 - Documentazione Fotografica del 12-03-2021;
- Allegato 15 – Checklist
- Allegato 16 – I.M.U. – Valori delle Aree Fabbricabili - Anno 2020 - Comune di Mondolfo

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 veda Allegato n. 17.

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;

Si veda Allegato n. 18

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 .

Si veda allegato n. 16



