

Piazzale Carducci, 12 - 61121 FANO  
Tel. 0721/1697225 - Fax 0721/1697349

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N.169/2022 R.G.

 **PROMOSSA DA:**

**169/22 - OMISSIS;**

 **NEI CONFRONTI DI:**

- **OMISSIS;**

**-quota di piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Via Flaminia  
snc località Cuccurano;**

**TECNICO INCARICATO:**

Dott. Ing. Davide Paoletti

PEC: [davide.paoletti@ingpec.eu](mailto:davide.paoletti@ingpec.eu)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ESECUZIONE R.G. N.169/2022 – G.E. Dott. EMANUELE MOSCI

Promossa da:

- OMISSIS (CF. OMISSIS), con Sede legale OMISSIS e per essa la mandataria OMISSIS, società di diritto italiano, con sede legale in OMISSIS (P IVA OMISSIS) rappresentata da OMISSIS del Foro di Ancona;

Nei confronti di:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, OMISSIS, c.f. e OMISSIS C.F.OMISSIS con sede in OMISSIS ;

In data 21/11/2022, il sottoscritto Ing. Davide Paoletti, residente in via Trentino n.16 in Mondolfo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2824, veniva nominato in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R.G. n.169/2022, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale ordinario di Pesaro, Dott. Emanuele Mosci – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 23/11/2022, prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico in via telematica, gli venivano affidati i seguenti quesiti:

“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, (...).

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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i cinque 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'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 rilasciata 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 in 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.5169 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 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 di locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 l'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 sull'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 alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

## **PREMESSA**

Dagli estremi dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto in data 07/10/2022 al Registro Generale n.13887 Registro Particolare n.9468 Ufficio giudiziario di Pesaro -con riferimento alla RGN 169-22 i beni oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

- **Bene n.1:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 363 Natura T;
- **Bene n.2:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 384 Natura T;

**Bene n.3:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 385 Natura T;

**Bene n.4:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 386 Natura T;

**Bene n.5:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 245 Natura T;

**Bene n.6:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 246 Natura T;

**Bene n.7:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 389 Natura T;

**Bene n.8:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 392 Natura T;

**Bene n.9:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 393 Natura T;

**Bene n.10:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 394 Natura T;

**Bene n.11:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 397 Natura T;

**Bene n.12:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 398 Natura T;

**Bene n.13:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 14 consistenza 4 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare;

**Bene n.14:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 18 consistenza 4,5 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare;

**Bene n.15:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 400 sub 55 Natura F1 Area Urbana abitazione di tipo popolare;

**Bene n.16:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 422 Natura F1 Area Urbana di 1524mq;

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- un accurato esame della documentazione in atti;
- richiesta al Comune di Fano – Servizi Demografici per l'acquisizione dei seguenti certificati: certificato di residenza storico relativo al debitore esecutato, stato di famiglia del debitore esecutato, atto di matrimonio;
- indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) per l'acquisizione di: visura storica per immobile, planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- ispezione ipotecaria per immobile presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Fano e Urbino – Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità e delle note ad esse relative con riferimento sia all'esecutato sia ai beni oggetto di esecuzione della RGN 169\_22;
- ispezione presso Ufficio Provinciale Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) – Consultazione Atti Cartacei presso Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- un'attenta analisi del bene oggetto di pignoramento;
- rilievo fotografico e metrico dei cespiti;
- disamina della documentazione reperita presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Fano, per verificare il rilascio e validità della concessione edilizia;
- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

## **RELAZIONE DI STIMA**

Di seguito la relazione di stima redatta in conformità ai quesiti presenti nel Decreto di Fissazione di Udienza Ex art. 5169 c.p.c. del 21 Novembre 2022.

### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART.567, II COMMA, c.p.c.**

In primo luogo si precisa che il creditore procedente della esecuzione R.G.N. 169\_22 ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (TP) in data 09/11/2022 e depositata in data 10/11/2022 entro i 60 giorni prescritti dal deposito dell'Istanza di vendita presso il Tribunale di Pesaro, avvenuto in data 02/11/2022.

A tal riguardo si specifica quanto segue:

- La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- All'interno di detta certificazione notarile sono indicati i dati dei terreni pignorati.
- Non risultano dichiarati gli stati civili degli esecutati. Lo scrivente produce a corredo della presente perizia di stima il certificato di residenza storico, il certificato di stato di famiglia e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine degli amministratori delle società coinvolte.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n.1:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 363 Natura T;
- Bene n.2:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 384 Natura T;
- Bene n.3:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 385 Natura T;
- Bene n.4:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 386 Natura T;
- Bene n.5:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 245 Natura T;
- Bene n.6:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 246 Natura T;
- Bene n.7:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 389 Natura T;
- Bene n.8:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 392 Natura T;
- Bene n.9:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 393 Natura T;
- Bene n.10:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 394 Natura T;
- Bene n.11:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 397 Natura T;
- Bene n.12:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 398 Natura T;
- Bene n.13:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 14 consistenza 4 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare;
- Bene n.14:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 18 consistenza 4,5 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare;

**Bene n.15:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 400 sub 55 Natura F1 Area Urbana;

**Bene n.16:** Terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 422 Natura F1 Area Urbana di 1524mq;

### QUESITO N.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.*

Si ritiene opportuno precisare che per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione si fa espresso riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Nel dettaglio i beni risultano così individuati e composti:

**Bene n.1:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 363 qualità seminativo classe 3 superficie 14 mq , r.d. 0.07 €, r.a. 0.07€;

**Bene n.2:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 384 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 420 mq , r.d. 2.71 €, r.a. 2.49€;

**Bene n.3:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 385 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 191 mq , r.d. 1.23 €, r.a. 1.13€;

**Bene n.4:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 386 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 114 mq , r.d. 0.74 €, r.a. 0.68€;

**Bene n.5:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 245 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 160 mq , r.d. 1.03 €, r.a. 0.95€;

**Bene n.6:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 246 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 241mq , r.d. 1.56 €, r.a. 1.43€;

**Bene n.7:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 389 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 65 mq , r.d. 0.42 €, r.a. 0.39€;

**Bene n.8:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 392 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 108 mq , r.d. 0.70 €, r.a. 0.646€;

**Bene n.9:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 393 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 75 mq, r.d. 0.48 €, r.a. 0.45€;

**Bene n.10:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 394 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 74 mq, r.d. 0.48 €, r.a. 0.44€;

**Bene n.11:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 397 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 51 mq , r.d. 0.33 €, r.a. 0.30€;

**Bene n.12:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 398 qualità seminativo arboreo classe 2 superficie 165 mq, r.d. 1.07 €, r.a. 0.98€;

**Bene n.13:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 14 consistenza 4 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare superficie catastale totale 88 mq rendita 109.48€;

**Bene n.14:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 18 consistenza 4,5 vani Natura A/4 abitazione di tipo popolare superficie catastale totale 101 mq rendita 123,17€;

**Bene n.15:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 400 sub 55 Natura F1 Area Urbana consistenza 77 mq;

**Bene n.16:** Piena proprietà di terreno sito nel Comune di Fano (PU), Località Cuccurano, ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 84, particella 422 qualità incolto produttivo classe U superficie di 1524 mq. r.d. 1.07 €, r.a. 0.98€;

I confini di proprietà sono così individuati:

Coerenze:

- Confini in senso orario Bene 1) Foglio 84, particella 363

N.E: particella 360 del Foglio 84 catasto Terreni; S.E: particella 385, S.O: particella 422 del Foglio 84 catasto terreni del Comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 2) Foglio 84, particella 384

N.E: particella 383 del Foglio 84; N.O. particella 385; S.O: particella 394; S.E: 386 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 3) Foglio 84, particella 385

N.E: particella 360 del Foglio 84; N.O. particelle 422 e 363; S.O: particella 392; S.E: 384 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 4) Foglio 84, particella 386

N.E: particella 383 del Foglio 84; N.O. particella 393; S.O: particella 246; S.E: particella 281 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 5) Foglio 84, particella 245

N.E.: particella 246 N.O. particella 389; S.O: particella 398 S.E: particella 36 e 293 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 6) Foglio 84, particella 246

N.E.: particella 281 N.O. particella 393; S.O: particella 245 S.E: particella 293 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 7) Foglio 84, particella 389

N.E.: particella 393; N.O. particella 388; S.O: 397; S.E: particella 245 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 8) Foglio 84, particella 392

N.E.: particelle 34, 422 e 385; N.O. particella 400 sub 55; particella S.O: 400 sub 53; S.E: particella 394 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 9) Foglio 84, particella 393

N.E.: particella 386; N.O. particelle 391 e 394; particella S.O: 389; S.E: particella 246 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 10) Foglio 84, particella 394

N.E.: particella 384; N.O. particella 392; particella S.O: 391; S.E: particella 393 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 11) Foglio 84, particella 397

N.E.: particella 385; N.O. particelle 395; particella S.O: 399 e 247; S.E: particella 398 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 12) Foglio 84, particella 398

N.E.: particella 245; N.O. particelle 397; particella S.O: 399; S.E: particelle 247 e 36 del Foglio 84 Catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 13) Foglio 84, particella 14

N.E: particella 422 del Foglio 84 catasto Terreni; N.O. Via Flaminia; S.O: particelle 405 e particella 18 del Foglio 84 catasto Terreni; S.E: particelle 18&422 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 14) Foglio 84, particella 18

N.E: particella 422 del Foglio 84; N.O. particelle 422 e 14 del Foglio 84 catasto terreni; S.O: particelle 405 del Foglio 84; S.E: particelle 34&422 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

- Confini in senso orario Bene 15) Foglio 84, particella 400 sub 55

N.E: particella 34 del Foglio 84; N.O. particella 405 del Foglio 84 catasto terreni; S.O: particella 400 del Foglio 84 sub 7 di proprietà di [REDACTED] sub 53; S.E: particella 392 del Foglio

84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico della particella 400 Foglio 84.

- Confini in senso orario Bene 16) Foglio 84, particella 422

N.E: particelle 7, 408, 363 del Foglio 84; N.O. Via Flaminia, particelle 6 e 7 del Foglio 84; S.E: particella 385 del Foglio 84; S.O: particelle 14,18,34,392 del Foglio 84 catasto Terreni comune di Fano come riportato nell'estratto di mappa.

#### Precisazioni:

Per i beni 13 e 14 la planimetria catastale depositata in data 29/03/1940 a firma di OMISSIS fa riferimento ad un rudere, allo stato attuale non rilevabile. Il manufatto risulta demolito come previsto nella pianificazione urbanistica e come già riportato nelle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Si ritiene che l'aggiornamento catastale sarà dovuto una volta attuati gli interventi edilizi dovuti secondo quanto previsto dal piano di recupero.

I beni in oggetto non sono comodamente divisibili in natura in quanto ricadono in zona soggetta a comparto edificatorio e costituiscono pertanto un unico lotto di vendita.

## **QUESITO N.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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorso i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni oggetto di stima sono collocati nella frazione di Cuccurano nel Comune di Fano (PU), su Via Flaminia in prossimità dell'incrocio con Via della Stazione. L'area risulta pressochè pianeggiante.

I beni sono costituiti da terreni non edificati, privi di costruzione e a piena disponibilità dei proprietari per l'intera quota. La collocazione ricade in zona semicentrale del Comune di Fano discretamente urbanizzata e con destinazione d'uso a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto pubblico, servizio di raccolta rifiuti. Inoltre in corrispondenza dell'area oltre a ulteriori parcheggi già edificati troviamo sedi di scuola primaria, servizi postali, culturali e parchi attrezzati.

Sia il centro del Comune di Fano, presso cui sono presenti i servizi di maggiore rilevanza, sia il casello dell'autostrada Adriatica A14, distano circa 6 km, vedi Fig. 1. Il lotto non risulta

intercluso e facilmente accessibile. E' già presente in buona parte del perimetro recinzione di cantiere ed in parte il fondo risulta già idoneo al passaggio di mezzi carrabili.

Secondo il piano regolatore vigente l'area ricade all'interno del piano di comparto ST5\_E35 su cui è possibile l'edificazione con  $U_f=0,5mq/mq$ . L'area non ricade in aree a rischio PAI, risulta stabile secondo la microzonazione sismica.



Fig. 1 – Inquadramento territoriale - Ortofotocarta



Fig. 2 - Inquadramento territoriale - lotto



Fig. 3 - Estratto di mappa catastale

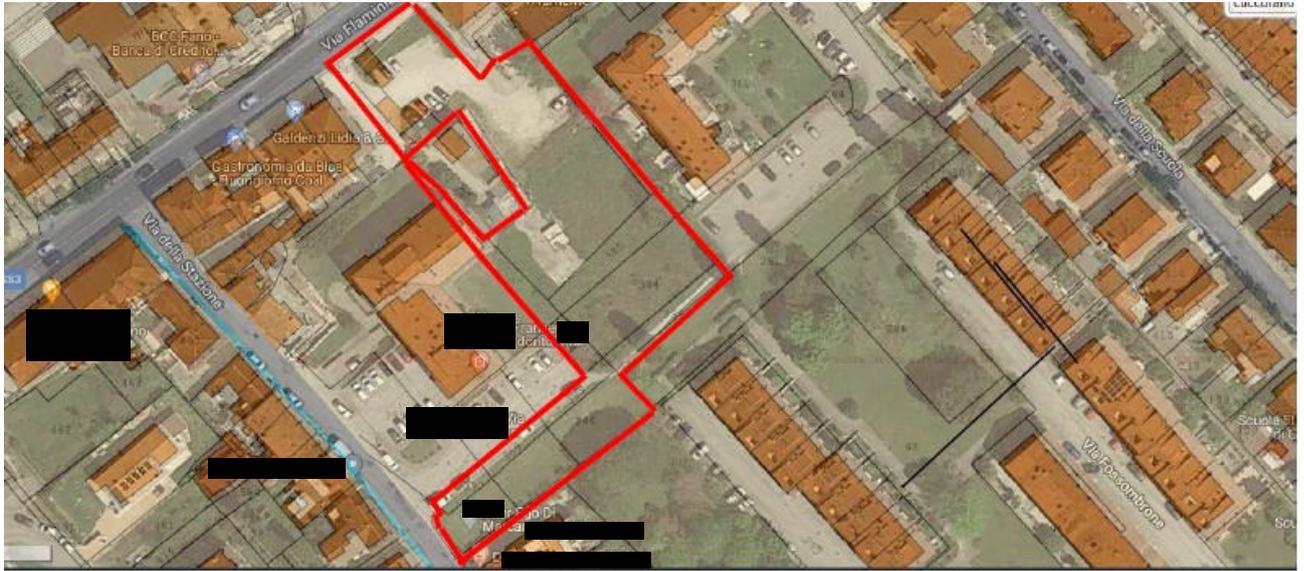


Fig. 4 – Inquadramento territoriale lotto con sovrapposizione particelle catastali

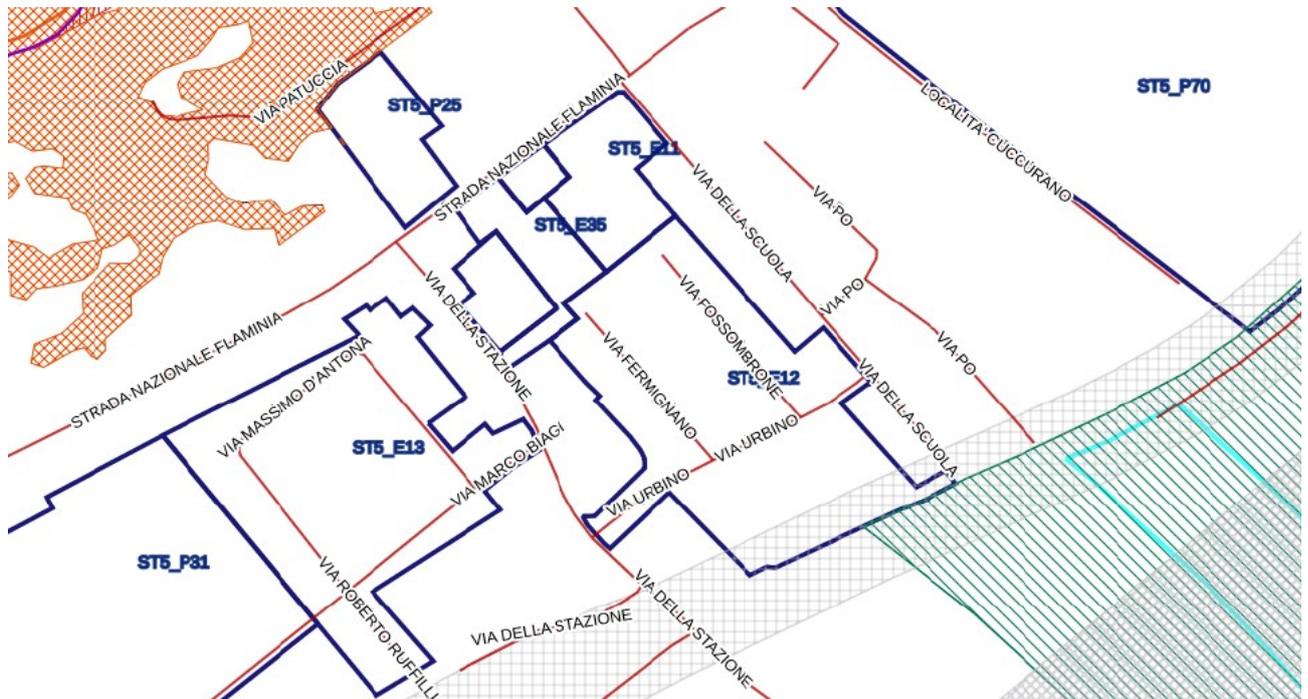


Fig. 5 – Inquadramento Estratto PAI – comparto su cui ricade il lotto ST5\_E35 e limitrofi.

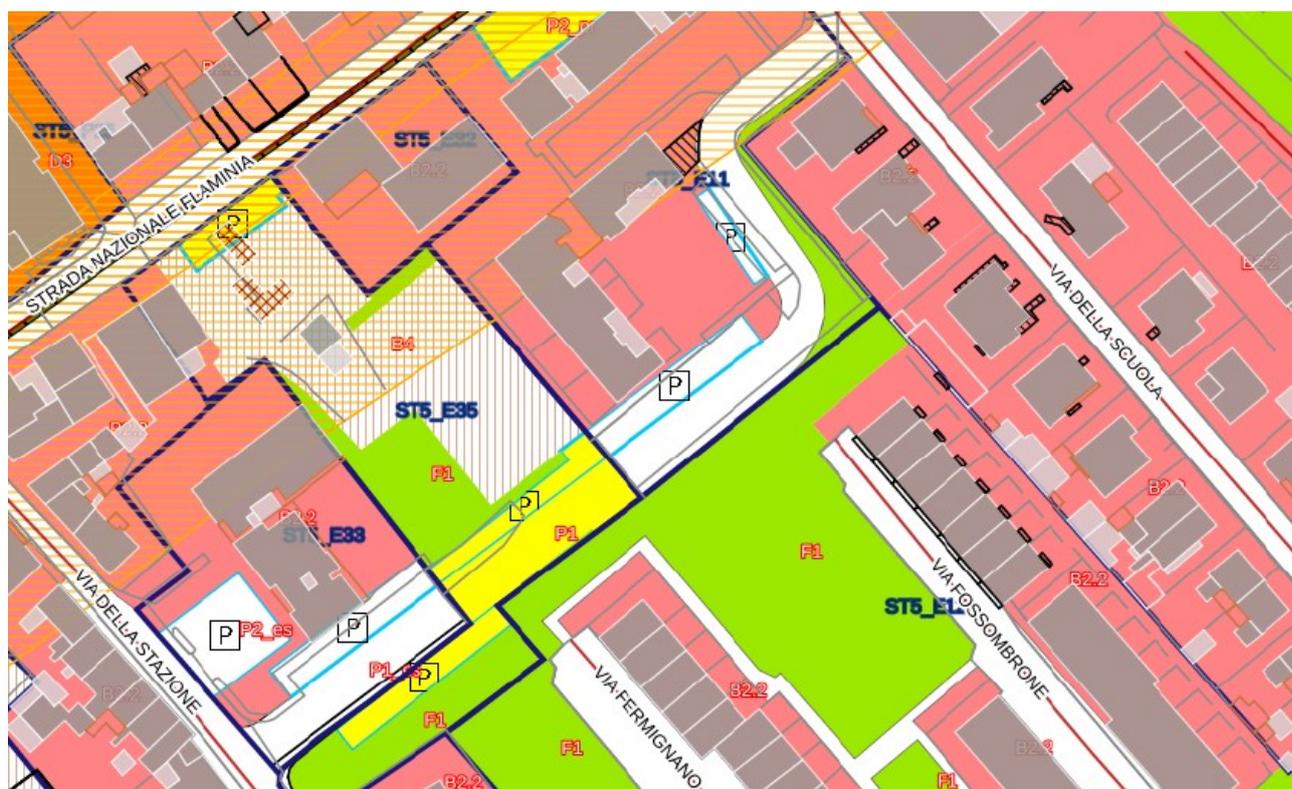


Fig. 6 - Zonizzazione PRG - comparto ST5 E35 su cui ricade il lotto

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_E35	COMPARTO RESIDENZIALE "CUCCURANO CENTRO 3"							
	3.985	1.990	0,50	B2.2	185			
				B4	1.863	1.990		
				F1	1.062			
				P1	390			
				P2	485			
	Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona di riconversione nella frazione di Cuccurano. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.							

Tab. 1 - Scheda indici vigenti sul Comparto ST5\_E35 su cui ricade il lotto  
dove: B2.2 - a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro;  
B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) - art. 34 delle NTA del PRG vigente;  
F1 - zone di verde attrezzato -art. 61 delle NTA del PRG vigente;  
P1 - Zone per la viabilità veicolare - art. 71 delle NTA del PRG vigente;  
P2 - Zone per parcheggi - art. 72 delle NTA del PRG vigente;

Con riferimento alla superficie del comparto, occorre considerare che il mappale 16, di proprietà OMISSIS, ed il mappale 34, di proprietà di proprietà OMISSIS, con SUL di progetto rispettivamente di 220mq e 305mq, non sono oggetto della esecuzione immobiliare. In ogni caso tali particelle, oltre a non intercludere il lotto oggetto di esecuzione, sono soggette a intervento di ristrutturazione. Il lotto B2, costituito dalla particella 16 di proprietà OMISSIS, con SUL quantificata in 220mq, deve essere detratto dalla quantificazione della SUL totale ai fini del lotto oggetto della procedura si ha una SUL pari a  $1990\text{mq} - 220 = 1770\text{mq}$ .

### QUESITO N.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.*

Nel caso in esame, non si rilevano costruzioni, nè vi sono pratiche di condono.

### QUESITO N.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.*

Da indagini effettuate presso il Comune di Fano, Servizio Sportello Unico Attività Edilizie, è emerso che sui cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, ove sono inseriti i beni oggetto di stima, sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi:

-Pratica Edilizia n. 1327/09, 'Permesso di Costruire Progetto di edificio residenziale nel lotto 'B1' del Piano di Recupero di Cuccurano';

Si precisa che il permesso richiesto non è mai stato rilasciato.

-Pratica Edilizia n. 1098/09, 'Permesso di costruire gratuito per Opere di Urbanizzazione del Piano di Recupero del Comparto 'B' interno a Piano Particolareggiato dell'area G2 di Cuccurano';

Il permesso è stato rilasciato il 30.11.2012 e ritirato il 02.10.2013. Allo stato attuale il permesso risulta scaduto.

Il Piano di recupero del Comparto ad esso relativo è regolato dalla Convenzione stipulata dal dott. Alberto de Martino notaio in Fano in data 22.06.2009 Rep. 106.560 Raccolta n.ro 28.833 registrata a Fano il 26.06.2009 al n.ro 4771 Serie 1T OMISSIS e OMISSIS.

Il termine decennale previsto per la durata della convenzione che sarebbe scaduto il 21.06.2019 ha subito nel corso degli anni diverse proroghe:

- L'art 30 comma 3-bis del D.L. n 69/2013 ('decreto del fare') ha prorogato ope legis la validità delle convenzioni di lottizzazione stipulate prima del 31/12/2012 per tre anni, per cui il nuovo termine di scadenza è risultato essere il 21/06/2022;
- L'art. 103 comma 2-bis del DL 18/2020 (Cura Italia) convertito dalla L. 27/2020 ha prorogato di ulteriori 90 giorni i termini di scadenza delle convenzioni di lottizzazione; per cui il nuovo termine di scadenza è risultato essere il 21/09/2022;
- L'art 10 comma 4-bis della L.n.120 del 11/09/2020, di conversione, con modifiche del DL n.76/2020 ha infine prorogato di ulteriori tre anni il termine di scadenza della convenzione per cui il termine ultimo risulta essere il 21/09/2025;

Non risultano presentate istanze di condono ai sensi della legge n.47 del 28 Febbraio 1985.

## QUESITO N.5

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.*

Non si rende necessario in quanto l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fano (PU).

## QUESITO N.6

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in*

*relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni è riportata in risposta al quesito 1;

### QUESITO N.7

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

*In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fano e Urbino, risulta che all'atto della notifica del pignoramento i beni risultavano così intestati:

Beni n.1),2),3),4):

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 79342 del 14/02/1994, trascritto il 20/04/1994 – Registro Particolare 2262 Registro generale 3346.

Beni n.5),7),11),12),13),14),15)

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 98279 del 05/03/2004, trascritto il 27/03/2004 – Registro Particolare 2592 Registro generale 4683.

Beni n.6),8),9),10):

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 98296 del 29/03/2004, trascritto il 29/03/2004 – Registro Particolare 2607 Registro generale 4725.

Beni n.16):

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in Fano (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Luca Sabbadini di Fano Repertorio 8243 del 09/01/2003, trascritto il 29/01/2003 – Registro Particolare 901 Registro generale 1476.

Il sottoscritto ritiene che i beni non siano suscettibili di separazione in natura.

### QUESITO N.8

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

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Fano e Urbino e dalla certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (TP) in data 09/11/2022 e depositata in data 10/11/2022, risulta quanto segue.

#### PROVENIENZA VENTENNALE

**Beni n.1),2),3),4):**

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 79342 del 14/02/1994, trascritto il 20/04/1994 – Registro Particolare 2262 Registro generale 3346 da parte di MOMI srl con sede in Fano.

**Beni n.5),7),11),12),15)**

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 98279 del 05/03/2004, trascritto il 27/03/2004 – Registro Particolare 2592 Registro generale 4683 da parte di OMISSIS con sede in OMISSIS.

Precedenti Proprietari Beni 5),7),15)

-pervenne a OMISSIS con atto del 20/05/2002 trascritto il 30/05/2002 nn. 6145/3810 Rep. 95903 notaio Alberto De Martino da parte di OMISSIS CF OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS CF OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS CF OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS

Precedenti Proprietari Beni 11),12)

-pervenne a OMISSIS con atto del 27/05/2003 trascritto il 11/06/2003 nn. 8303/5055 Rep. 97317 notaio Alberto De Martino da parte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS

### **Beni n.6),8),9),10),13),14)**

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** - Notaio Alberto De Martino di Fano Repertorio 98279 del 05/03/2004, trascritto il 27/03/2004 – Registro Particolare 2592 Registro generale 4683 da parte di OMISSIS nata negli OMISSIS il OMISSIS

Precedenti Proprietari:

Pervenne a OMISSIS in forza di sentenza di acquisto per usucapione del 05/06/2003 del Tribunale di Fano Rep. 270 trascritta il 06/08/2003 al nn. 11263/6917

### **Bene n.16)**

- per la piena proprietà a OMISSIS con sede in OMISSIS (c.f. OMISSIS);

al quale pervenne in forza di:

**Atto tra vivi** -Notaio Luca Sabbadini di Fano Repertorio 8243 del 09/01/2003, trascritto il 29/01/2003 – Registro Particolare 901 Registro generale 1476 da parte di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.

Nel ventennio anteriore non si sono rinvenute ulteriore provenienze.

### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

- *TRASCRIZIONI*

TRASCRIZIONE Registro Particolare 6917 Registro Generale 11263 del 06/08/2003 Rep. 270/2003 del 05/06/2003 Pubblico ufficiale Tribunale Rep.270/2003 del 05/06/2003 Atto giudiziario – sentenza di acquisto per usucapione

TRASCRIZIONE Registro Particolare 2592 Registro Generale 4683 del 27/03/2004 Rep. 98279/22616 del 05/03/2004 Pubblico ufficiale De Martino Aberto Atto tra vivi-compravendita

TRASCRIZIONE Registro Particolare 9468 Registro Generale 13887 del 07/10/2022 Verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pesaro in data 21/09/2022 rep. 1661 a favore di OMISSIS srl con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS in liquidazione con sede in OMISSIS c. f. OMISSIS e OMISSIS in liquidazione c.f. OMISSIS

- *ISCRIZIONI*

ISCRIZIONE NN. 2087/316 del 27/02/2018, ipoteca conc. amministrativa/riscossione nascente da ruolo del 27/02/2018 di Agenzia delle Entrate - Riscossione rep. 763 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c.f. OMISSIS (domicilio eletto in via Diaz 10 Pesaro) contro OMISSIS c.f. OMISSIS sul terreno p.lla 422 capitale euro 75.618,46 ipoteca euro 151.236,92

ISCRIZIONE NN. 7059/1356 del 20/07/2015, ipoteca legale nascente da ruolo del 16/07/2015 di Equitalia Centro spa rep. 306 a favore di Equitalia Centro spa con sede in Firenze c.f. OMISSIS (domicilio eletto in via Diaz 10 Pesaro) contro OMISSIS in liquidazione c.f. OMISSIS sul terreno p.lla 422 capitale euro 488.000,81 ipoteca euro 976.001,62

ISCRIZIONE NN. 10174/2563 del 29/07/2009, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 16/07/2009 notaio Alberto De Martino di Fano rep 106677 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS [domicilio eletto in OMISSIS] contro OMISSIS con sede in OMISSIS c. f. OMISSIS debitore ipotecario sulle p.lle 363, 384, 385, 386, 14, 18, 400/55, 245, 246, 389, 392, 393, 394, 387, 398 e OMISSIS con sede in OMISSIS c. f. OMISSIS terzo datore di ipoteca sulle p.lle 8/1-2-3-4 e sulla p.lla 35 capitale euro 2.500.000,00 ipoteca euro 5.000.000,00 durata anni 20

ISCRIZIONE NN. 8642/2437 del 26/05/2004 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 20/05/2004 notaio Alberto De Martino di Fano rep. 98591 a favore di OMISSIS a responsabilità limitata con sede in OMISSIS c. f. OMISSIS (domicilio eletto in OMISSIS) contro OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS sulle p.lle 244, 31, 32, 245, 246, 33 Capitale € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00 durata anni 20 N.B. A margine della nota risultano:

ANNOTAZIONE NN. 7861/1693 DEL 11/05/2006 derivante da atto di restrizione di beni del 21/02/2006 notaio Alberto Martino di Fano rep. 102040 con cui veniva escluso l'immobile p.lla 400/55

Dall'esame degli atti, il sottoscritto ha verificato che non sussistono diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

## QUESITO N.9

*A determinare il valore degli immobili pignorati.*

*Ai sensi del novellato art.5169 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 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.*

### STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto del Lotto 1 in esame oggetto della presente perizia non risulta occupato da terzi, né da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pesaro, sono emersi atti avente causa locazione e/o affitto posti in essere. Pertanto il bene risulta essere libero e disponibile.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano essere presenti vincoli o oneri.

### CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

Espressi gli opportuni chiarimenti si procederà alla valutazione estimativa del compendio immobiliare posto in esecuzione.

### CRITERI DI STIMA

La perizia esposta è stata redatta conformemente al criterio del valore di trasformazione al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè

$$V_a = (V_m - (\Sigma K + I_p + P)) / (1 + r)^n$$

**$V_a$**  = valore attuale dell'area

**$V_m$**  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

**$\Sigma K$**  = costi relativi alla costruzione

**$I_p$**  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

**$P$**  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

**$r$**  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

**$n$**  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione.

Il saggio  $r$  è stato assunto pari al 5%.

La tempistica dell'operazione immobiliare viene stabilita in 48 mesi secondo le seguenti fasi:

Durata del procedimento autorizzativo e fasi propedeutiche all'affidamento dei lavori 12 mesi; durata dei lavori fino alla consegna 24 mesi; durata del periodo di commercializzazione degli immobili 12 mesi.

**$V_m$**  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, dal borsino immobiliare e dal Manuale FIAIP.

### **Stima sintetica per comparazione diretta.**

Al fine di reperire informazioni attendibili, il sottoscritto ha raccolto dati mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

Le agenzie immobiliari intervistate hanno fornito – appartamenti nuovi residenziali - un valore medio unitario di 2560€/mq.

**Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.**

La seconda metodologia ha previsto la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI", pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con aggiornamento al secondo semestre 2022.

Dalla consultazione dei dati, è emerso che per la zona in oggetto - codice E8/Suburbana/Cuccurano-Carrara, destinazione residenziale, abitazioni civili le quotazioni di mercato prevedono un valore massimo, utilizzabile per le nuove costruzioni pari a 1550€/mq.

**Stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP.**

La terza metodologia ha previsto la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare 2022 – Provincia di Pesaro e Urbino – pubblicato dalla FIAIP.

Dalla consultazione dei dati, è emerso che per la zona in oggetto –Comune di Fano Zona Cuccurano-Carrara per la destinazione d'uso prevalente residenziale, le quotazioni di mercato prevedono per nuove costruzioni un valore di 2200€/mq.

Il valor medio unitario del fabbricato realizzabile  $V_m$  è stato assunto come valore medio pari a **2103,33 €/mq**.

La superficie totale dei lotti relativi alla esecuzione immobiliare sono stati determinati sulla base delle risultanze catastali e di quanto riportato nelle tavole relative al permesso di costruire gratuito per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La superficie totale del lotto di vendita risulta essere pari a 3611 mq.

Ditta	Particella	Sup (mq)
	422	1524
	14	110
	18	122
	400	77
	245	160
	246	241
	363	14
	384	420
	385	191
	386	114
	389	165
	392	108
	393	75
	394	74
	397	51
	398	165
	TOTALE (mq)	3611

Tab. 2- Superfici particelle che costituiscono il lotto.

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza per la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile, determinata secondo le indicazioni dello strumento urbanistico, alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, etc). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile. Per le unità aventi destinazione civile abitazione il contributo delle superfici accessorie che si quantificano con  $K = 1,10$ , per quelle ad utilizzo terziario con  $K=1,05$ .

#### COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + P_l$ )

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

• costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo;

K4 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione secondaria da corrispondere al Comune di Fano;

K5 - oneri fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria;

K6- costi gestione;

K7-rilievi topografici e aggiornamenti catastali;

K8-accantieramento e messa in sicurezza dell'area;

K9-allacci utenze delle unità immobiliari;

- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

K1 - costo tecnico di costruzione

E' stato determinato utilizzando il valore previsto, dalla pubblicazione DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie, per tipologia edifici residenziali del tipo a torre, pari a 1049€/mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'15% del costo di costruzione "K1".

K3 - costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo

Per la realizzazione del comparto di nuovo impianto, considerato che la relativa convenzione è ancora in corso di validità si quantifica l'ammontare relativo alle lavorazioni contemplate nel computo metrico già presentato applicando alle quantità previste i prezzi aggiornati secondo il prezzario regionale vigente. L'ammontare complessivo stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi a scomputo secondo quanto previsto dalla convenzione, risulta essere allo stato attuale di 179705€ arrotondati a 180000€.

K4 - oneri urbanizzazione da versare all'amministrazione Comunale

Per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo di costruzione si applica alla superficie e relativo volume quanto previsto dal regolamento e dalla attuale determina del responsabile del servizio comunale, con un importo totale previsto di 103524€ arrotondati a 103500€.

K5- oneri polizze assicurative e fidejussorie.

A garanzia dell'esecuzione delle lavorazioni da eseguirsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria occorre la stipula di fidejussione oltre che di polizza assicurativa per danni contro terzi. L'onere è stimato pari al 10% del costo di costruzione da sostenere.

K6- spese di amministrazione e di commercializzazione

Per quanto riguarda le spese di amministrazione rientrano tutte le spese non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti dalle spese d'azienda e di cantiere. Generalmente tali costi sono fissi e con un andamento costante e pari al 2% della somma dei costi di costruzione. Per quanto riguarda le spese di commercializzazione del prodotto finito nel caso specifico si ipotizzano pari al 1%.

K7- spese per rilievi topografici e aggiornamento catastale

Considerato che occorre la redazione degli elaborati planimetrici e della planimetria aggiornata, nonché di rilievo topografico prima dell'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria si ritiene considerare tali costi al di fuori degli oneri professionali per una spesa pari a 10000€.

K8- spese per allacci utenze

Considerato che la operazione immobiliare comporterà la commercializzazione di diverse utenze si ritiene di annoverare anche i costi di allaccio dei vari servizi al di fuori del costo di costruzione e si ritiene ragionevole una quantificazione di 12000€.

K9- accantieramento e messa in sicurezza

Allo stato attuale sui beni oggetto di esecuzione non vi sono immobili da demolire, ma il lotto presenta vegetazione e la recinzione è provvisoria e non idonea e vi sono comunque corpi, oggetti da rimuovere. Inoltre preliminarmente alle lavorazioni saranno dovute le misure di sicurezza e la realizzazione degli allacci di cantiere con i relativi costi. L'ammontare è stato previsto pari a circa 1,5% del costo di costruzione ovvero pari a 24000€.

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati di un anno, così come le imposte e gli oneri di trasferimento del complesso sono anticipati pertanto sul totale dei costi sostenuti occorre applicare una quota di interessi passivi che considerati gli attuali livelli dei tassi di finanziamento bancario viene prudenzialmente stabilito nella misura del 7%.

Pl - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo che, considerata le condizioni economiche generali (fase di stagnazione), il settore di intervento nuove costruzioni a destinazione prevalentemente residenziale), l'andamento locale del mercato (aumento delle vendite), l'operazione immobiliare (destinazione d'uso ordinaria, ma di dimensioni discretamente significative) si ritiene possa essere valutato nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Per arrivare a definire i parametri tecnici di base qui sopra esposti si è proceduto come di seguito indicato:

- è stato individuato il lotto edificabile (lotto tipo) applicando l'indice di utilizzazione fondiaria ( $U_t = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ) previsto dalle norme di attuazione vigenti del PRG comunale alla superficie catastale oggetto di stima - LOTTO 1.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Il valore unitario dell'area attualizzato risulta essere pari a 265,12 €/mq.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FANO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.N. 169/2022 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

<b>ZONA RESIDENZIALE LOTTO B1-B3 Comparto ST5 -E35</b>					
Sup. area (S.t.)	mq	3611,00	<b>Prezzo di mercato residenziale (Pr)</b>	€/mq	<b>2103,33</b>
Sup.utile lorda residenziale (Sul)mq	mq	1200,00	superficie lorda vendibile SF (SUL *1,10) mq	mq	1320,00
Sup.utile lorda terziario (Sul)mq	mq	570,00	<b>Prezzo di mercato terziario (Pr)</b>	€/mq	<b>2103,33</b>
Volume di costruzione	mc	5310,00	superficie lorda vendibile SF (SUL *1,05) mq	mq	598,50
<b>Costo unitario a mq di costruzione €/mq</b>		1049,00	Valore medio Fabbricato Vf	€	<b>4035238,61</b>
<b>Costo unitario a mq di costruzione €/mq</b>		<b>600,00</b>	Valore Terreno (VT)	€	1163644,51
Costo tecnico di costruzione K1	€	1600800,00	<b>Valore unitario VTU = (VT/SF)</b>	€	<b>322,25</b>
Oneri professionali K2 (15%)	€	240120,00	i:5% n:5anni		
Oneri urb. Primaria a scomputo K3	€	180000,00	<b>Valore attuale area (V.a = V.T.U / (1 + i)<sup>n</sup>)</b>	€/mq	<b>265,12</b>
Oneri urb. secondaria e costo costruzione K4	€	103500,00			
Oneri Fidejussione K5	€	18000,00			
Costi amministrazione e spese di commercializzazione K6	€	48024,00			
Rilievi topografici e agg. Catastale K7	€	10000,00			
Allacci utenze immobili K8	€	12000,00			
Accantieramento e messa in sicurezza area K9	€	24000,00			
Costi (ΣK)	€	2236444,00			
Profitto Imprenditore PI (20%)	€	447288,80			
Totale	€	2683732,80			
Interessi passivi IP (7%)	€	187861,30			
<b>Totale Costi e Oneri</b>	€	<b>2871594,10</b>	<b>Valore Terreno (V.T.)=V.a*Sul</b>	€	<b>957333,22</b>

Tab. 3- Identificazione valore del terreno

**quota della piena proprietà:**

€ 957333,22 ARROTONDATO A 957300€.

### QUESITO N.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.*

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, per l'utilizzo dello scoperto e dell'accesso in comune, secondo quanto riportato in risposta al quesito n.9, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere per i beni alla formazione di un unico lotto.

Il lotto confina come segue:

N.E: particella 360; N.E: particella 383; S.E: particella 281; N.E.: particella 281 S.E: particella 293; S.E: particella 36 Catasto Terreni comune di Fano; N.E.: particella 245; S.O: particella 399; N.O. particella 388; N.O: particella 391; S.O: particella 391; S.O: particella 400 sub 53 e sub 7; N.E particella 34; N.O: particella 405 N.E: particelle 14 e 18 del Foglio 84 Catasto Comune di Fano

### QUESITO N.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 di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 l'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 sull'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.*

#### - STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento sia del primo, sia del secondo sopralluogo il bene non è occupato.

In data 30/12/2022, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato al sottoscritto che non risultano contratti di locazione, di affitto e servitù attive o passive relativi ai beni in oggetto.

- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto il bene non fa parte di un contesto condominiale, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

- **CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

- **VINCOLI DI NATURA URBANISTICA**

Ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio della strada Flaminia come previsto dall'art. 20 dell'Allegato 'Sistema Paesistico Ambientale' Capitolo 5 del PRG comunale vigente, vedi comma 2.3 *'lungo le strade consolari di cui al primo comma è stabilito un ambito di tutela integrale dell'ampiezza di ml. 10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato'*

Non sono noti al sottoscritto vincoli o formalità a carico dell'acquirente sull'immobile in oggetto ad eccezione di quelli riportati nella presente perizia.

### **QUESITO N.12**

*Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Fano (PU) – Settore Urbanistica, non risultano in corso procedure d'esproprio per pubblica utilità.

### **QUESITO N.13**

*Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Vengono allegate, quali parti integranti e sostanziali della presente relazione, le planimetrie dei beni, unitamente ad una congrua documentazione fotografica.

### **QUESITO N.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 allega una separata descrizione dei beni in oggetto con le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione del relativo bando d'esecuzione.

### **QUESITO N.15**

*Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

### **QUESITO N.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 allega 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.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Mondolfo, 04/04/2023

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Davide Paoletti

## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1: Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 2: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione;
- Allegato 3: Dati catastali dei beni periziati;
- Allegato 4: Riepilogo bando d'asta;
- Allegato 5: Certificati anagrafici legali rappresentanti e visura camerale OMISIS;
- Allegato 6: Assenza Contratti di Locazione beni Lotto 1;
- Allegato 7: Documentazione ipotecaria
- Allegato 8: Documentazione catastale;
- Allegato 9: Documentazione Catastale beni confinanti;
- Allegato 10: Convenzione Urbanistica;
- Allegato 11: Stima Costi Computo metrico aggiornato opere urb.primaria e oneri urb. secondaria e costo costruzione;