

TRIBUNALE DI PESARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2022

Creditore Procedente: Special Gardant Spa – Aragon NPL 2018 srl

Avv. Giuseppe Cinelli

Debitori:

[REDACTED]

Custode:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Lorenzo Pini

Fano li 14 novembre 2022



Il C.T.U. Lucarelli Ing. Giambattista



TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 71/2022

Special Gardant Spa /Aragon NPL 2018 srl –
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giambattista Lucarelli, con studio tecnico in Fano (PU) Via dell'Abazia 1/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1020, ad espletamento dell'incarico ricevuto nell'udienza del 14 luglio 2022 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pini, redige la presente in risposta all'incarico ricevuto avendo altresì verificato la completezza e l'idoneità della documentazione secondo l'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; quest'ultima riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sempre su certificazione notarile sostitutiva non sono presenti l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico dell'immobile oggetto di perizia. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella detta certificazione notarile.

QUESITI:

Provveda l'esperto:

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



oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; 2bis) 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 specifichi 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 dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per*



l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi,*



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

- 12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque*



eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In ossequio a quanto richiesto, il sottoscritto, esaminati i documenti di causa e la situazione catastale inerente i beni in esame, precisa che gli stessi, alla data di trascrizione dell'ultimo pignoramento del 19/04/2022, risulta essere proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dei beni definiti al Foglio 27 particella 737 sub 1 e sub 39 e Catasto terreni foglio 27 particella 2056 ed essere proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 dei beni definiti al Foglio 27 particella 1412 sub 1-2-3-4-5.

Le operazioni peritali si sono svolte in un primo sopralluogo dell'immobile in data 08 agosto 2022 in presenza del custode giudiziario, in una visura catastale nel giorno 02 agosto 2022, in una ispezione ipotecaria avvenuta nel giorno 29 agosto 2022 e tre accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano per l'ottenimento della documentazione tecnica presente in archivio. La documentazione è stata ricevuta con ritardo notevole e solo nel mese di ottobre inoltre, probabilmente mancante di alcune parti.

Durante i successivi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia, avvenuti nei giorni 03-08-12 agosto 2022, sono state effettuate alcune misurazioni a campione, necessarie per la determinazione delle reali dimensioni dell'immobile e per la loro reale rispondenza alle pratiche depositate presso gli uffici competenti, quali il Comune di Fano e gli uffici del Catasto; nella medesima occasione è stata eseguita una ispezione visiva, al fine di determinare il grado delle finiture e lo stato di conservazione dell'immobile, acquisendo per ciascuna unità immagini fotografiche di ambienti interni ed esterni.



RISPOSTE AI QUESITI

- 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;***

I beni oggetto del pignoramento sono deducibili dalle visure catastali, allegate alla perizia, ed in particolar modo riguardano:

1. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 182 m², escluso aree scoperte 178 m² rendita € 759.19, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano T.
2. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 182 m², escluso aree scoperte 178 m² rendita € 759.19, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 1.
3. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 125 m², escluso aree scoperte 125 m² rendita € 488.05, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 2.
4. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 4, categoria C6, classe 3, consistenza 46 mq superficie catastale 39 m², escluso aree scoperte 39 m² rendita € 244.70, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
5. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 5, categoria C6, classe 3, consistenza 70 mq superficie catastale 75 m², escluso aree scoperte 75 m² rendita € 372.37, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
6. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 737, sub. 1, categoria C1, classe 8, consistenza 76 mq superficie catastale 84 m², escluso aree scoperte 84 m² rendita € 2649.42, situata in Viale



Dante Alighieri n.57, piano T.

7. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 737, sub. 39, categoria C1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 32 m², escluso aree scoperte 32 m² rendita € 941.24, situata in Viale Raffaello Sanzio n.6, piano T.
8. Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni di Pesaro presso il Comune di Fano al foglio 27, particella 2056, qualità orto irrig, , classe 1, superficie mq 16, reddito Dominicale € 0.37 reddito Agrario € 0.17.

Si allega copia delle visure e planimetrie catastali (allegato 3 - 4).

- 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; 2bis) 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;*

Mantenendo la numerazione così come al precedente quesito si ha:

1. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con tre appartamenti ed un piano garage.

Classificato come abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo, cucina, ampio soggiorno, camera matrimoniale e due camere da letto, due bagni. Per una superficie totale di circa 200



mq. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in parquet e ceramiche nei bagni. La presenza di parquet conferma tale classificazione di pregio.

2. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con tre appartamenti ed un piano garage.

Classificato come abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, camera adibita a studio, sala da pranzo, cucina, ampio soggiorno con camino centrale, camera matrimoniale, camera da letto e due bagni. Per una superficie totale di circa 200 mq. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in parquet e ceramiche nei bagni. La presenza di parquet e camino centrale nel soggiorno conferma tale classificazione di pregio.

3. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con tre appartamenti ed un piano garage.

Classificato come abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: camera con biliardo, camera da letto, camera matrimoniale e bagno. Per una superficie totale di circa 157 mq.

4. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con tre appartamenti ed un piano garage.

Classificato come garage di abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via



Giovanni Pierpaoli 1, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: un garage ed un ripostiglio; Per una superficie totale di circa 41 mq.

5. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con tre appartamenti ed un piano garage.

Classificato come garage di abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: due garage con accesso esterno e due ripostigli; Per una superficie totale di circa 70 mq.

6. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano e dal lungomare zona Sassonia ed in area balneare con la presenza di attrezzature per la spiaggia quali ombrelloni e lettini durante la stagione estiva; l'area si trova a sud del porto turistico e nella strada parallela al lungomare di Fano; la zona molto servita in termini di servizi risulta in prossimità di aree turistico balneari. L'immobile fa parte di una palazzina composta da cinque piani con appartamenti ai piani superiori e negozi al piano terra con accessi protetti da ampio porticato.

Classificato come negozio, sito nel Comune di Fano, in Via Dante Alighieri 59, posto al piano terra di un edificio di piani cinque residenziale plurifamiliare. Al piano terra sotto al portico del fabbricato con accesso indipendente su Viale Dante Alighieri, risulta composto in unico piano da: negozio con vetrina, piano rialzato con area rialzata ed un bagno; Per una superficie totale di circa 75 mq. Le finiture interne risultano essere di poco pregio con pavimenti in ceramica. Storicamente ha ospitato esercizi commerciali tipo bar.

7. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano e dal lungomare zona Sassonia ed in area balneare con la presenza di attrezzature per la spiaggia quali ombrelloni e lettini durante la stagione estiva; l'area si trova a sud del porto turistico e nella strada parallela al lungomare di Fano; la zona molto servita in termini di servizi risulta in prossimità di aree turistico balneari. L'immobile fa parte di una palazzina composta da cinque piani con appartamenti ai piani superiori e negozi al piano terra con accessi protetti da ampio porticato.



Classificato come negozio, sito nel Comune di Fano, in Via Raffaello Sanzio 6, posto al piano terra di un edificio di piani cinque residenziale plurifamiliare. Al piano terra sotto al portico del fabbricato con accesso indipendente su Via Raffaello Sanzio 6, risulta composto in unico piano da: negozio con vetrina ed un bagno; Per una superficie totale di circa 30 mq. Le finiture interne risultano essere di poco pregio con pavimenti in ceramica. Ad oggi risulta utilizzato come magazzino e laboratorio di una pizzeria.

8. Terreno ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano e dal lungomare zona Sassonia ed in area balneare con la presenza di attrezzature per la spiaggia quali ombrelloni e lettini durante la stagione estiva; l'area si trova a sud del porto turistico e nella strada parallela al lungomare di Fano; la zona molto servita in termini di servizi risulta in prossimità di aree turistico balneari.

Il terreno è uno dei parcheggi scoperti a piano terra di quattro palazzine con appartamenti residenziali sito nel Comune di Fano in Via Raffaello Sanzio 15 all'interno del Residence Fortuna. Per una superficie totale di circa 16 mq.

La vendita degli immobili di cui sopra, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 risulta esente dall'imposta IVA.

Inoltre non sussistono le condizioni del punto 2bis dei quesiti.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna acquisita durante i sopralluoghi (allegato 1).

- 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;*

Dai documenti reperiti presso gli uffici Urbanistici del Comune di Fano, la costruzione degli immobili in esame risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967 e nel caso specifico è stato indicato l'inizio della costruzione.

- 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 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 dell'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;

In seguito all'accesso presso gli uffici Tecnici Urbanistici del Comune di Fano sono stati visionati diversi documenti relativi alle autorizzazioni urbanistiche degli immobili oggetto di stima.

Nello specifico:

- Per gli immobili al punto 1) 2) 3) 4) 5) è stato possibile reperire documenti dall'anno 1953 con licenza del 23/05/1953 per progetto villa [REDACTED] con certificato di abitabilità del 30/01/1954 e con la licenza di sistemazione casa a nome [REDACTED] in Via Oberdan 29 licenza n. 1105 del 22/04/1968 e successivo permesso n. 270 del 03/05/1968 per modifica copertura e sistemazione esterna al fabbricato di civile abitazione.

Attualmente non si segnalano difformità della costruzione relativamente alle planimetrie catastali fatto salvo per un tramezzo al piano secondo facilmente sanabile con costi inferiori ad € 1.000,00. Le planimetrie di progetto presso il Comune di Fano presentano alcune difformità rispetto alla situazione reale in quanto nel prospetto lato Via Pierpaoli e prospetto centrale il fabbricato risulta rettangolare con la presenza di tre terrazzi e non tondeggianti come nel progetto urbanistico. Inoltre nel retro prospetto non è presente l'accesso al piano seminterrato. Nello specifico anche nella distribuzione interna ed in alcuni prospetti, vedi le finestre a nastro presenti in tutto il sottotetto ed assenti nel progetto, esistono lievi difformità al progetto urbanistico. Le planimetrie catastali risultano corrette ed è possibile che sia presente presso gli uffici del Comune di Fano variante progettuale non trovata durante la ricerca dell'accesso agli atti attuale. E' da segnalare che i progetti di quegli anni (1968) erano spesso leggermente difformi nelle altezze e in alcuni dettagli non considerati importanti in quegli anni. Nel caso non fosse presente il progetto che preveda tale modifica sarà possibile presentarlo ed ottenere eventuale



sanatoria essendo tale modifica nel perimetro del fabbricato esistente. Ad oggi e fino alla presentazione del progetto di sanatoria non è possibile comunque garantire la certezza dell'accettazione della stessa sanatoria e gli importi di seguito riportati. L'importo per sanare tale difformità può essere stimato, fra progetto e sanatoria, dell'ordine di € 5.000 al quale va sommato l'importo di € 1.000,00 e da dividere per i tre immobili ed i rispettivi garage relativi alla palazzina. Da considerare nel valore finale ma compreso all'interno delle approssimazioni della stima.

Per gli immobili al punto 6) 7) è stato possibile reperire documenti con la prima licenza n. 131 del 01/06/1966 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi e variante n. 2425 del 13/07/1966 per la copertura dell'accesso garage. Inoltre licenza edilizia n.3420/67 dell'11/03/1968 variante alla precedente. Abitabilità del 31/05/1968.

Dopo svariati tentativi ed incontri sia di persona che telefonici non è stato possibile reperire le piante del progetto presso il Comune di Fano per verificare la rispondenza delle planimetrie di progetto con quelle catastali che risultano rispondenti alla realtà. Le planimetrie catastali risultano corrette ed è possibile che sia presente presso gli uffici del Comune di Fano piante progettuali non trovate durante la ricerca dell'accesso agli atti attuale.

Gli importi sopra indicati vanno considerati rispetto al valore di seguito riportato anche se, per ordine di grandezza, ricompresi negli arrotondamenti..

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

E' stato pignorato un terreno che risulta essere un area a parcheggio di un area già edificata per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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;*

Come sopra riportato al punto 1) gli immobili oggetto di causa sono catastalmente



identificati come segue:

1. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 182 m², escluso aree scoperte 178 m² rendita € 759.19, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano T.
2. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 182 m², escluso aree scoperte 178 m² rendita € 759.19, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 1.
3. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 125 m², escluso aree scoperte 125 m² rendita € 488.05, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 2.
4. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 4, categoria C6, classe 3, consistenza 46 mq superficie catastale 39 m², escluso aree scoperte 39 m² rendita € 244.70, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
5. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 5, categoria C6, classe 3, consistenza 70 mq superficie catastale 75 m², escluso aree scoperte 75 m² rendita € 372.37, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
6. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 737, sub. 1, categoria C1, classe 8, consistenza 76 mq superficie catastale 84 m², escluso aree scoperte 84 m² rendita € 2649.42, situata in Viale Dante Alighieri n.57, piano T.
7. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 737, sub. 39, categoria C1, classe 8, consistenza 27 mq superficie catastale 32 m², escluso aree scoperte 32 m² rendita € 941.24, situata in Viale Raffaello Sanzio n.6, piano T.
8. Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni di Pesaro presso il Comune di Fano al foglio 27, particella 2056, qualità orto irrig, , classe 1, superficie mq 16, reddito Dominicale € 0.37 reddito Agrario € 0.17.

Si conferma l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala delle planimetrie catastali e delle misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo, la



corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale degli immobili ad eccezione di un tramezzo interno al piano secondo per la creazione di due stanze dalla unica riportata al catasto. Nel caso si volesse ripristinare la condizione catastale il costo relativo risulta essere ricompreso nelle valutazioni del valore dello stesso immobile con gli arrotondamenti del caso.

Si allegano visure e planimetrie catastali degli immobili (allegato 3).

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;*

Dall'esame dei documenti reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riporta la presenza della seguente documentazione:

- Una *iscrizione NN. 5297/3573 del 19/04/2022*, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/03/2022 numero di repertorio 608 emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro. A favore di Aragon NPL 2018 srl contro [REDACTED] grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Sulla base di quanto sopra riportato, all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata, risulta essere proprietà nella persona del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dei beni definiti al Foglio 27 particella 737 sub 1 e sub 39 e Catasto terreni foglio 27 particella 2056 ed essere proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 dei beni definiti al Foglio 27 particella 1412 sub 1-2-3-4-5.

Il sig. [REDACTED] risulta intestatario degli immobili oggetto di perizia in forza ad atti regolarmente trascritti.

Non sono presenti comproprietari indivisi.

Si allega copia delle Ispezioni Ipotecarie acquisite presso la Conservatoria (allegato 2).



- 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;*

Dall'esame dei documenti reperiti presso la Conservatoria nel periodo precedente l'atto di pignoramento si riporta quanto segue:

- Una trascrizione NN. 5297/3573 del 19/04/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/03/2022 numero di repertorio 608 emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro. A favore di Aragon NPL 2018 srl contro [REDACTED] [REDACTED] grava sulle unità oggetto di esecuzione.

All'esecutato [REDACTED] gli immobili oggetto di perizia pervengono come segue:

- la quota dell'intero di piena proprietà Fano Foglio 27 particella 737sub, particella 737 sub 39e Foglio 27 particella 2056 per atto di scioglimento società del 15/12/1972 Notaio [REDACTED] sede Fano trascritto il 13/01/1973 nn. 747/663.
- Quota di 1/2 di negozio non ancora denunciato, successivamente diviso e identificato con atto del 27/06/2012 numero di repertorio 34435/10062Notaio [REDACTED] trascritto il 18/07/2012 nn7406/4844 con particella 737 sub 39 foglio 27 per quota intera.
- la quota pari a 1/3 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 28/01/1963, registrata a Fano al numero di repertorio 6/197 trascritta il 10/07/1963 n 2897 accettazione di eredità trascritta il 20/10/1966 n.3803.
- la quota pari a 1/2 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per successione in morte di [REDACTED] nata a Fano il 01/10/1921 deceduta il 21/09/1964 registrata a Fano al numero di repertorio 72/203, trascritta il 03/04/1965 n 1169 accettazione di eredità trascritta il 20/10/1966 n 3803.
- la quota pari a 1/2 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per atto di compravendita del 24/06/1966numero di repertorio 5940/662 Notaio [REDACTED] Fano trascritto il 09/07/1966 n 2437.

- 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;

Il documento di stima è stato redatto a seguito di ispezione degli immobili mediante sopralluogo diretto degli stessi al fine di rilevare tutti quei dati (consistenza edilizia, qualità, caratteristiche, utilità, stato di conservazione, ecc.) necessari per la determinazione del valore finale, tenendo in considerazione le seguenti limitazioni della stima stessa:

- ~ La data con la quale sono espresse le opinioni e le conclusioni di valore, indica le condizioni di mercato ed il potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- ~ Le indicazioni concernenti aree, dimensioni delle proprietà, ecc. sono fornite allo scopo di consentire l'identificazione dei beni, e non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà senza la preventiva accurata verifica di un notaio o di un legale;
- ~ Le planimetrie sono state utilizzate come strumenti utili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata e sebbene siano state analizzate al meglio ed in fase di sopralluogo siano state verificate con misurazione diretta le corrispondenze con esse, non possono essere considerate come uno strumento topografico o un rilievo in scala delle superfici;

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli in esame; si tratta di metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'inserimento del bene, in una scala di valori noti di beni analoghi. I valori da utilizzare per la comparazione sono stati reperiti attraverso valori pubblicati da Camera di Commercio, Società Immobiliari ed Istituti Bancari.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, vengono considerati tutti i fattori relativi a destinazione, stato e consistenza dell'edificio, zona in cui ricade, destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica se presente e relativi vincoli cui risulti eventualmente soggetto.

Al fine di determinare tale valore si considera il seguente procedimento:



$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R$$

Dove:

- V.M. = Valore di Mercato
 P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq
 mq_C = metri quadri commerciali
 R = percentuale di adeguamento/riduzione della stima

e dove si ritiene opportuno precisare che il valore R su cui fare riferimento, e che deve eventualmente essere determinato per ogni singolo lotto, riguarda gli adeguamenti che portano ad una riduzione del Valore di Mercato finale dovuti ad una serie di fattori quali lo stato d'uso dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici presenti, l'assenza di garanzia per vizi occulti ecc..

In primo luogo, quindi, vengono riportati in formato tabellare i valori relativi alle superfici calpestabili; la valutazione o stima finale del bene, si determina attraverso la superficie totale commerciale, determinata principalmente sulla base delle misure delle planimetrie catastali e se possibile su quanto reperito presso i pubblici uffici con verifiche a campione di misure effettuate sul posto; tale calcolo della superficie commerciale, così come indicato dalle normative vigenti, in particolare la norma UNI 10750:2005, va effettuato considerando nel computo totale il 100 % delle superfici calpestabili (ovvero la superficie netta), il 100 % delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne non portanti ed il 50 % delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e da quelle di separazione da altre unità immobiliari (fino ad un massimo di cm 25).

Le superfici dei vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 (centocinquanta) non entrano nel computo.

I collegamenti verticali interni (scale) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.



1. Civile Abitazione – F. 27, Part. 1412 sub. 1 PT

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Civile Abitazione | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Piano Terra | 193.15 | 100 % | 193.15 |
| Terrazzi | 12.2 | 50 % | 6.01 |
| Scala esterna per 1/3 | 2.43 | 50 % | 1.21 |
| Totale | 207.80 | --- | 200.37 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2800,00 (duemilaottocento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2800,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 200 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

V.M.= $P_{mq} \times mq_C \times R = 2800 \times 200 \times 0,95 = € 532.000,00$

che si arrotonda a **€ 530.000,00** (diconsi euro **cinquecentotrentamila/00**).



2. Civile Abitazione – F. 27, Part. 1412 sub. 2 P1

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Civile Abitazione | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Piano Primo | 193.15 | 100 % | 193.15 |
| Terrazzi | 12.2 | 50 % | 6.01 |
| Scala esterna per 1/3 | 2.43 | 50 % | 1.21 |
| Totale | 207.80 | --- | 200.37 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a 2800,00 (duemilaottocento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

$$\begin{aligned} P_{mq} &= \text{Prezzo di mercato per beni simili al mq} &= € 2800,00 \\ mq_C &= \text{metri quadri commerciali} &= 200 \text{ mq} \\ R &= \text{percentuale di adeguamento riduzione della stima} &= 95 \% \end{aligned}$$

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2800 \times 200 \times 0,95 = € 532.000,00$$

che si arrotonda a € 530.000,00 (diconsi euro **cinquecentotrentamila/00**).



3. Civile Abitazione – F. 27, Part. 1412 sub. 3 P2

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Civile Abitazione | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Piano Secondo | 156.38 | 100 % | 156.38 |
| Scala esterna per 1/3 | 2.43 | 50 % | 1.21 |
| | | | |
| Totale | 158.81 | --- | 157.59 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2700,00 (duemilasettecento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2700,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 157 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

V.M. = $P_{mq} \times mq_C \times R = 2700 \times 157 \times 0,95 = € 402.000,00$

che si arrotonda a **€ 400.000,00** (diconsi euro **quattrocentomila/00**).



4. Immobile Garage 1– F. 27, Part. 1412 sub. 4 - Piano Seminterrato

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Garage 1 | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Garage 1 | 35 | 50 % | 17.5 |
| Ripostiglio 1 | 22.54 | 50 % | 11.27 |
| Vano tecnico per 1/3 | 4.82 | 50 % | 2.41 |
| Disimpegno per 1/3 | 6.24 | 50 % | 3.12 |
| Scala interna per 1/3 | 6.75 | 100 % | 6.75 |
| Totale | 75.35 | --- | 41.05 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2700,00 (duemila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2700,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 41 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2700 \times 41 \times 0,95 = \text{€ } 105.165,00$$

che si arrotonda a € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00).



5. Immobile Garage 2– F. 27, Part. 1412 parte di sub. 5 - Piano Seminterrato

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Garage 2 | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Garage 2 | 21.6 | 50 % | 10.8 |
| Ripostiglio 2 | 21 | 50 % | 10.5 |
| Vano tecnico per 1/3 | 4.82 | 50 % | 2.41 |
| Disimpegno per 1/3 | 6.24 | 50 % | 3.12 |
| Scala interna per 1/3 | 6.75 | 100 % | 6.75 |
| Totale | 60.41 | --- | 33.50 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2700,00 (duemilasettecento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

| | | |
|----------|--|-------------|
| P_{mq} | = Prezzo di mercato per beni simili al mq | = € 2700,00 |
| mq_C | = metri quadri commerciali | = 33.5 mq |
| R | = percentuale di adeguamento riduzione della stima | = 95 % |

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2700 \times 33.5 \times 0,95 = \text{€ } 85.927,00$$

che si arrotonda a **€ 85.000,00** (diconsi euro ottantacinquemila/00).



Immobile Garage 3– F. 27, Part. 1412 parte di sub. 5 - Piano Seminterrato

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Garage 3 | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Garage 3 | 34.32 | 50 % | 17.16 |
| Ripostiglio 3 | 13.8 | 50 % | 6.9 |
| Vano tecnico per 1/3 | 4.82 | 50 % | 2.41 |
| Disimpegno per 1/3 | 6.24 | 50 % | 3.12 |
| Scala interna per 1/3 | 6.75 | 100 % | 6.75 |
| Totale | 65.93 | --- | 36.34 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2700,00 (duemiladuecento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2700,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 36.34 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

V.M.= $P_{mq} \times mq_C \times R = 2700 \times 36.34 \times 0,95 = \text{€ } 93.212,00$

che si arrotonda a **€ 90.000,00** (diconsi euro **novantamila/00**).



6. Negozio – F. 27, Part. 737 sub. 1

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Negozio | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Piano Terra e rialzato | 75.16 | 100 % | 75.16 |
| Totale | 75.16 | --- | 75.16 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2100,00 (duemilacento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

| | | |
|----------|--|-------------|
| P_{mq} | = Prezzo di mercato per beni simili al mq | = € 2100,00 |
| mq_C | = metri quadri commerciali | = 75 mq |
| R | = percentuale di adeguamento riduzione della stima | = 95 % |

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2100 \times 75 \times 0,95 = \mathbf{€ 149.625,00}$$

che si arrotonda a **€ 150.000,00** (diconsi euro **centocinquantamila/00**).

A tale valore vanno sottratte le spese condominiali valide fino a febbraio 2023 ancora da pagare di € 1649.68.



7. Negozio – F. 27, Part. 737 sub. 39

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

| Negozio | Superficie (mq) | Coefficiente (%) | Superficie Commerciale (mq) |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Piano Terra | 29.52 | 100 % | 29.52 |
| Totale | 29.52 | --- | 29.52 |

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile valore di mercato”** applicando un valore pari a €/mq 2100,00 (duemilacento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

| | | |
|----------|--|-------------|
| P_{mq} | = Prezzo di mercato per beni simili al mq | = € 2100,00 |
| mq_C | = metri quadri commerciali | = 29.5 mq |
| R | = percentuale di adeguamento riduzione della stima | = 95 % |

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2100 \times 29.5 \times 0,95 = \mathbf{€ 58.852,00}$$

che si arrotonda a **€ 59.000,00** (diconsi euro **cinquantanovemila/00**).

A tale valore vanno sottratte le spese condominiali ancora da pagare valide fino a febbraio 2023 di € 366.85.



Determinazione del valore dei beni: terreni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, si utilizzano due diverse tipologie di valutazione in base alla destinazione d'uso degli stessi; in particolare modo per i terreni agricoli si utilizza la stessa metodologia di indagine di beni simili come effettuata sopra per gli immobili, in cui si determina:

$$\text{V.M.} = P_{mq} \times mq_C$$

Dove:

V.M. = Valore di Mercato

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq

mq_C = metri quadri commerciali

mentre per i terreni che risultano edificabili si utilizza il metodo così detto della “trasformazione”: il valore di trasformazione di un bene suscettibile di trasformazione (area edificabile) è dato dalla differenza tra il previsto prezzo di mercato (ricavi) del bene trasformato ed il costo di trasformazione (costi).

Per l'applicazione di tale metodo si sono individuati i più probabili ricavi di vendita di edifici previsti dai PRG vigenti e dai rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica considerando i parametri medi comparativi delle zone limitrofe; si sono individuati i costi diretti ed indiretti da sostenere per lo sviluppo delle aree in oggetto, ed in particolare:

- 1) I costi diretti di costruzione quantificati in ragione della tipologia edificatoria oggetto di analisi;
- 2) Gli oneri dovuti per le opere di Urbanizzazione richieste dal Comune, gli oneri per il



costo di costruzione, i costi di progettazione e D.L.;

- 3) I costi indiretti dati dai costi di commercializzazione e di gestione dello sviluppo e il profitto del promotore.

Sulla base delle ricerche effettuate, come sopra indicato, per i terreni in perizia si è giunti alla determinazione dei seguenti valori di mercato per il Comuni di Fano come segue:

Comune di Fano, tipologia seminativo e semin. arborato €/mq 2,58

Comune di Fano, tipologia orto irriguo €/mq 7,24

Comune di Fano, tipologia bosco ceduo €/mq 0.96

Comune di Fano, tipologia uliveto €/mq 4.016

Comune di Fano, tipologia pascolo €/mq 1.03

Comune di Fano, tipologia prato €/mq 1.62

Comune di Fano, tipologia incolto ster. €/mq 0.74

8. Terreno – F. 27, Part. 2056

Tale terreno situato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano e dal lungomare zona Sassonia ed in area balneare con la presenza di attrezzature per la spiaggia quali ombrelloni e lettini durante la stagione estiva; l'area si trova a sud del porto turistico e nella strada parallela al lungomare di Fano; la zona molto servita in termini di servizi risulta in prossimità di aree turistico balneari. Il terreno è un'area interna a parcheggio a piano terra di quattro palazzine con appartamenti residenziali sito nel Comune di Fano in Via Raffaello Sanzio 15 all'interno del Residence Fortuna. Per una superficie totale di circa 16 mq. Il valore di tale area può considerarsi pari per dimensione e localizzazione al valore di parcheggio in zona mare per cui:



| | | |
|----------|---|---------|
| P_{mq} | = Prezzo di mercato per beni simili al mq | = € 500 |
| mq_C | = metri quadri commerciali | = mq 16 |

V.M. = $P_{mq} \times mq_C = 500 \times 16 = 8.000$ (diconsi euro **ottomila/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;

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di causa, riprendendo la numerazione come sopra, tutti gli immobili possono essere venduti separatamente unendo i garage del punto 5); nel caso è possibile vendere ogni immobile ai punti 1-2-3 con uno dei tre garage e ripostigli definiti ai punti 4 (Garage 1) – 5 (Garage 2 –Garage 3 - Allegato 4)

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. 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;

Gli immobili definiti al punto 1) dal numero 1 al numero 5 risultano di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e per 1/2 di proprietà di [REDACTED] nata a Riccione il 18/07/1932 e moglie di [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni. Gli immobili risultano altresì occupati dagli stessi proprietari al piano primo e dai due figli degli stessi proprietari al piano terra ed al piano secondo con i rispettivi garage. Al piano terra con contratto di affitto in comodato d'uso. Gli immobili definiti al punto 1) dal numero 6 al numero 8 risultano di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1. L'immobile negozio Via Dante Alighieri definito al punto 6 risulta libero. L'immobile negozio Via Raffaello Sanzio al punto al punto 7 risulta affittato, dal settembre 2015 per altri sei anni con possibilità di recedere da ambo le parti nel termine di 6 mesi, alla pizzeria [REDACTED] [REDACTED] che si trova nelle immediate vicinanze e che lo utilizza come magazzino e laboratorio con regolare contratto di affitto. Il terreno definito al punto 8 risulta essere area all'aperto all'interno di area condominiale al piano terra e libero come utilizzo.

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

I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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



Vengono allegate alla presente perizia le planimetrie catastali (allegato 4) ed una documentazione fotografica (allegato 1) degli ambienti interni ed esterni degli immobili stessi.

Fano, li 14 novembre 2022



Il C.T.U.

Dott. Ing. Giambattista Lucarelli

Allegati:

1) Allegato Fotografico – 2) Ispezioni Ipotecarie - 3) Visure Catastali - 4) Planimetrie Catastali - 5) Nota competenze C.T.U.

