

**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI PESARO**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare 54/22**

**promosso da**



**ALLEGATI**



## **Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

# **Allegato 11**



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI PESARO****Procedimento di Esecuzione Immobiliare 54/22****promosso da**

La presente consulenza tecnica viene redatta dalla sottoscritta Arch. Giovanna Sabbatini, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori della Provincia di Pesaro e Urbino, Sez. A al n. 669, con studio tecnico in Pesaro, S.S. Adriatica n. 17, in qualità di CTU nominato dal G. E. Dr. [REDACTED]

Accettato l'incarico in data 17.05.2022 ho ricevuto il seguente mandato:

*“esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

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

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il*



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

*certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare 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 un 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***



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

*eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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 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;*



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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 quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi 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 occupati 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 alleghi o 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;



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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 l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva de 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'art. 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*

Munita della relativa documentazione catastale, urbanistica e demografica, reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale U.O. Edilizia Privata del Comune di Pesaro e Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pesaro, in data 10 Giugno 2022 ho effettuato, sugli immobili oggetto di esecuzione, il sopralluogo e le misurazioni di rito ed ho redatto la presente consulenza tecnica.



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**RISPOSTA AI 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'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria del RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

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



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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

In atti risulta essere stato depositato CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Arcisate (VA), la quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

In atti non risulta essere stato depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (si rimanda all'Allegato n. 2).

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

In atti risulta essere stato depositato CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Arcisate (VA), la quale riporta esattamente le risultanze dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (si rimanda all'Allegato n. 2).



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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

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

In atti non risulta essere stato depositato *Certificato di Stato Civile* degli esecutati (si rimanda all'Allegato n. 4).

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

A seguito di richiesta di *Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia* al Comune di Pesaro in data 23.05.2022 risulta che

la famiglia anagrafica risulta composta da

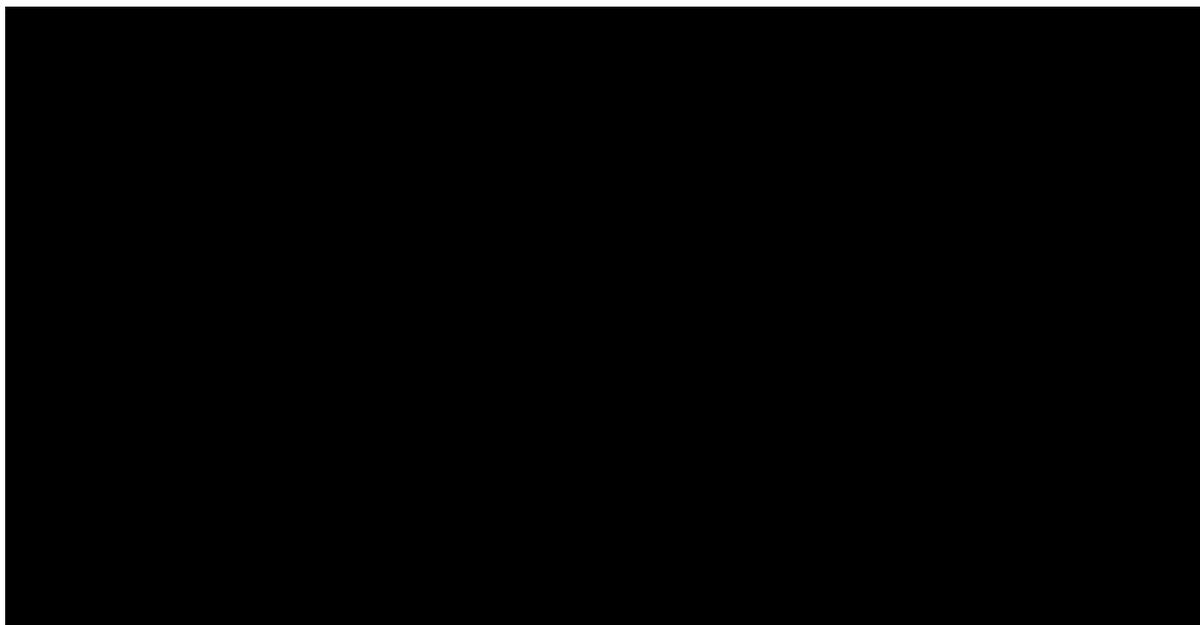
Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio risulta che i



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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



*Compiuto questo preliminare controllo il sottoscritto esperto ha provveduto:*

- 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;*

Trattasi di due unità immobiliari con accesso condiviso su Via Della Galigarie nc. 22.

A \_ Unità immobiliare, sede di pubblico esercizio, facente parte più ampi fabbricati posto in Via delle Galigarie nn.cc. 20, 22 e 24. All'immobile si accede dal numero civico 22, ove insiste l'ingresso principale ed al numero civico 24 ove insiste



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

un secondo accesso dotato di maniglione antipanico, entrambi risultano leggermente arretrati rispetto al filo strada; inoltre l'immobile gode di terzo accesso sempre su via Delle Galigarie e più precisamente posizionato tra i due ingressi sopradescritti. L'immobile si sviluppa al Piano Terra ed è composto da un vano *Ingresso - Disimpegno* di distribuzione di accesso alle diverse zone dell'attività. Dal vano ingresso si accede ad un piccolo vano ripostiglio dove sono collocate due macchine esterne per il condizionamento dei locali interni ed al disimpegno che distribuisce verso le differenti zone che compongono l'immobile. In tale disimpegno è collocato il vano scala che conduce al Piano Primo facente parte dell'Unità Immobiliare B. Dal disimpegno sopra descritto si accede frontalmente ai n° 2 *Servizi Igienici*, di cui uno per disabili, entrambi destinati al pubblico; proseguendo si accede ad ulteriore *Disimpegno* che conduce al *Servizio Igienico* destinato al personale, dotato di anti-bagno, ai locali *Magazzino Dispensa* ed ai locali *Cucina*; Attraverso uno dei locali *Cucina* si accede direttamente al locale *Sala* (dove troviamo il forno) e ad un locale *Ripostiglio*. I locali *Cucina* presentano *Cappa di Aspirazione* e *Porta Vivande* direttamente collegati ad un vano posto al piano superiore appartenente all'Unità Immobiliare B. Dal *Disimpegno* di accesso all'immobile a destra si accede alla *Sala con Forno*; quest'ultima presenta accessi ad un piccolo *Ripostiglio* (adibito a vano contatori), ai locali *Cucina* ed alla *Sala Ristorazione*. La *Sala Ristorazione* presenta accessi al vano *Magazzino Dispensa*, separato dalla sala da un ulteriore *Disimpegno*, ed ai locali *Cucina*. Il fronte prospiciente su Via Niccolò Gavelli è dotata di lucifere poste a soffitto, il fronte su Via Delle Galigarie presente infissi in PVC finitura legno. Tutti i locali sono in buono stato di conservazione. L'immobile si presenta totalmente arredato.

L'unità immobiliare descritta è censita al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 14, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 98, Zona censuaria 1, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe 7, Consistenza 260 mq, Totale 281 mq, Via Delle Galigarie nn.cc. 22 e 24, Piano Terra e Primo.



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

Il Diritto di Proprietà risulta per la quota [REDACTED]

Dall'Estratto di Mappa l'immobile risulta confinante con:

- NCEU Foglio 67, Particella 947
- Via Ceccolini (Via Niccolò Gavelli)
- Via Galligarie (Via Galigarie)

**B** \_ L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo al quale si accede dal vano scala posto al piano terra su via Delle Galigarie n.c. 22 e più si accede attraverso il vano Ingresso disimpegno dell'Unità Immobiliare A.

L'immobile risulta composto da un primo vano, cui si accede direttamente dal vano scala, dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio/spogliatoio ed ad un secondo vano. Dal secondo vano attraverso un piccolo corridoio si accede al terzo ed ultimo vano. Ad eccezione del piccolo corridoio, tutti gli ambienti risultano finestrati; il primo e secondo vano presentano aperture su via Della Galigarie, il terzo ed ultimo vano presenta due finestre su via Niccolò Gavelli ed il piccolo corridoio presenta una piccola apertura/finestra di collegamento con il primo vano.

L'unità immobiliare descritta è censita al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 15, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 99, Zona censuaria 1, Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito), Classe 3, Consistenza 96 mq, Totale 117 mq, Via Delle Galigarie n.c. 22, Piano Terra e Primo.

Il Diritto di Proprietà risulta per la quota di [REDACTED]

Dall'Estratto di Mappa l'immobile risulta confinante con:

- NCEU Foglio 67, Particella 947
- Via Ceccolini (Via Niccolò Gavelli)
- Via Galligarie (Via Galigarie)



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**La divisione delle due Unità Immobiliari A e B risulta solo dai dati catastali, di fatto i beni immobili pignorati costituisce un'unica unità fisica e funzionale, pertanto si ritiene la formazione di un unico Lotto per la vendita.**

*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 trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Trattasi di due unità immobiliari con accesso condiviso posto su Via Della Galigarie n.c. 22.

**Unità Immobiliare A**

Unità immobiliare, sede di pubblico esercizio, facente parte più ampi fabbricati posto in Via delle Galigarie nn.cc. 20, 22 e 24. All'immobile si accede dal numero civico 22, ove insiste l'ingresso principale ed al numero civico 24 ove insiste un secondo accesso dotato di maniglione antipánico, entrambi risultano leggermente arretrati rispetto al filo strada; inoltre l'immobile gode di terzo accesso sempre su via Delle Galigarie e più precisamente posizionato tra i due ingressi sopradescritti. L'immobile si sviluppa al Piano Terra ed è composto da un vano *Ingresso - Disimpegno* di distribuzione di accesso alle diverse zone dell'attività. Dal vano ingresso si accede ad un piccolo vano ripostiglio dove sono collocate due macchine esterne per il condizionamento dei locali interni ed al disimpegno che distribuisce verso le differenti zone che compongono l'immobile. In tale disimpegno è collocato il vano scala che conduce al Piano Primo facente parte dell'Unità Immobiliare B. Dal disimpegno sopra descritto si accede frontalmente ai n° 2 *Servizi Igienici*, di cui uno per disabili, entrambi destinati al pubblico; proseguendo si accede ad ulteriore *Disimpegno* che conduce al *Servizio Igienico* destinato al



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

personale, dotato di anti-bagno, ai locali *Magazzino Dispensa* ed ai locali *Cucina*; Attraverso uno dei locali *Cucina* si accede direttamente al locale *Sala* (dove troviamo il forno) e ad un locale *Ripostiglio*. I locali *Cucina* presentano Cappa di Aspirazione e Porta Vivande direttamente collegati ad un vano posto al piano superiore appartenente all'Unità Immobiliare B. Dal Disimpegno di accesso all'immobile a destra si accede alla *Sala* con Forno; quest'ultima presenta accessi ad un piccolo *Ripostiglio* (adibito a vano contatori), ai locali *Cucina* ed alla *Sala Ristorazione*. La *Sala Ristorazione* presenta accessi al vano *Magazzino Dispensa*, separato dalla sala da un ulteriore *Disimpegno*, ed ai locali *Cucina*. Il fronte prospiciente su Via Niccolò Gavelli è dotata di lucifere poste a soffitto, il fronte su Via Delle Galigarie presente infissi in PVC finitura legno. Tutti i locali sono in buono stato di conservazione. L'immobile si presenta totalmente arredato. Si rimanda all'Allegato 1.

**Unità Immobiliare B**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo al quale si accede dal vano scala posto al piano terra su via Delle Galigarie n.c. 22 e più si accede attraverso il vano Ingresso disimpegno dell'Unità Immobiliare A.

L'immobile risulta composto da un primo vano, cui si accede direttamente dal vano scala, dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio/spogliatoio ed ad un secondo vano. Dal secondo vano attraverso un piccolo corridoio si accede al terzo ed ultimo vano. Ad eccezione del piccolo corridoio, tutti gli ambienti risultano finestrati; il primo e secondo vano presentano aperture su via Della Galigarie, il terzo ed ultimo vano presenta due finestrate su via Niccolò Gavelli ed il piccolo corridoio presenta una piccola apertura/finestra di collegamento con il primo vano.

La Vendita immobiliare non risulta sia soggetta ad IVA.

3. *ad indicare le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia*



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

*reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;*

Le unità immobiliari descritte risultano essere edificate anteriormente il 2 settembre 1967 come riportato nell' dall'Atto Notarile di Compravendita [REDACTED]

[REDACTED] Atto Notaio Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED]  
[REDACTED]

*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 un 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili 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;*

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano essere edificate anteriormente il 2 settembre 1967 (si rimanda al Quesito 3); successivamente tale data risultano presso il Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale U.O. Edilizia Privata del Comune di Pesaro i seguenti atti abilitativi:



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
 giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**Concessione Edilizia in Sanatoria** [REDACTED] Legge 47/85,

Prot. Generale n. [REDACTED]

*“concessione edilizia in sanatoria per le opere di COLLEGAMENTO INTERNO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI MEDIANTE REALIZZAZIONE DI TRE APERTURE ubicati in VIA CALLICARIE N. 24” (Allegato n. 5);*

**Denuncia di Inizio Attività** [REDACTED]

*“straordinaria manutenzione consistente in modifiche interne e sostituzione degli infissi esterni al piano terra a destinazione pubblico esercizio in VIA DELLE GALIGARIE, 22” [REDACTED] (Allegato n. 5);*

**Denuncia di Inizio Attività** [REDACTED]

*“straordinaria manutenzione consistente in modifiche interne e sostituzione degli infissi esterni al piano terra a destinazione pubblico esercizio. 1° variante alla Denuncia di Inizio Attività [REDACTED] in VIA DELLE GALIGARIE, 22” (Allegato n. 5).*

**PRG e Vincoli**

Gli immobili nelle Tavole del PRG del Comune di Pesaro risultano in Zona Omogenea A, Sub-sistema R1: centri antichi, Interventi consentiti fino al Risanamento Conservativo.

Sull'immobile grava ai sensi D. Lgs. 490/99 (ex Legge n. 1089/39), Vincolo Archeologico - art. 2 lett. a.

**Unità Immobiliare A****DESCRIZIONE**

Unità immobiliare, sede di pubblico esercizio, facente parte più ampi fabbricati posto in Via delle Galigarie nn.cc. 20, 22 e 24. All'immobile si accede dal numero civico 22, ove insiste l'ingresso principale ed al numero civico 24 ove insiste un secondo accesso dotato di maniglione antipanico, entrambi risultano leggermente arretrati rispetto al filo strada; inoltre l'immobile gode di terzo accesso sempre su via Delle Galigarie e più precisamente posizionato tra i due ingressi sopradescritti. L'immobile si sviluppa al Piano Terra ed è composto da un vano *Ingresso - Disimpegno* di distribuzione di accesso alle diverse zone dell'attività. Dal vano



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

ingresso si accede ad un piccolo vano ripostiglio dove sono collocate due macchine esterne per il condizionamento dei locali interni ed al disimpegno che distribuisce verso le differenti zone che compongono l'immobile. In tale disimpegno è collocato il vano scala che conduce al Piano Primo facente parte dell'Unità Immobiliare B. Dal disimpegno sopra descritto si accede frontalmente ai n° 2 *Servizi Igienici*, di cui uno per disabili, entrambi destinati al pubblico; proseguendo si accede ad ulteriore *Disimpegno* che conduce al *Servizio Igienico* destinato al personale, dotato di antibagno, ai locali *Magazzino Dispensa* ed ai locali *Cucina*; Attraverso uno dei locali *Cucina* si accede direttamente al locale *Sala* (dove troviamo il forno) e ad un locale *Ripostiglio*. I locali *Cucina* presentano *Cappa di Aspirazione* e *Porta Vivande* direttamente collegati ad un vano posto al piano superiore appartenente all'Unità Immobiliare B. Dal Disimpegno di accesso all'immobile a destra si accede alla *Sala con Forno*; quest'ultima presenta accessi ad un piccolo *Ripostiglio* (adibito a vano contatori), ai locali *Cucina* ed alla *Sala Ristorazione*. La *Sala Ristorazione* presenta accessi al vano *Magazzino Dispensa*, separato dalla sala da un ulteriore *Disimpegno*, ed ai locali *Cucina*. Il fronte prospiciente su Via Niccolò Gavelli è dotata di lucifere poste a soffitto, il fronte su Via Delle Galigarie presente infissi in PVC finitura legno. Tutti i locali sono in buono stato di conservazione. L'immobile si presenta totalmente arredato. Si rimanda all'Allegato 1.

**DIFFORMITÀ**

Dal sopralluogo effettuato in data 10 Giugno 2022, l'Unità Immobiliare A non risulta rispondente alla planimetria catastale depositata ed all'ultimo stato di fatto licenziato dal Comune di Pesaro; dallo Stato Rilevato si riscontrano le difformità di seguito descritte:

- l'Ingresso presenta chiusura con infisso in ferro (cancello);
- il ripostiglio in aderenza presenta il medesimo infisso in metallo, parzialmente schermato ed arretrato rispetto il filo strada, ove sono state alloggiare due macchine esterne per il condizionamento dei locali interni;
- il vano Sala, dove troviamo il forno, presenta alcuni arredi fissi a tutta altezza che modificano la superficie del vano e risulta creato un piccolo vano contatori;



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

- il medesimo vano presenta un infisso del tipo a serranda che lo separa dal vano disimpegno;
- il vano Sala Ristorazione, presenta arredi fissi a tutta altezza che modificano che modificano la superficie del vano e risulta creato un vano disimpegno al fine di schermare l'accesso al Magazzino – Dispensa;
- i vani adibiti al pubblico esercizio, in corrispondenza dei controsoffitti che contengono gli impianti, presentano altezze leggermente differenti.

**Unità Immobiliare B****DESCRIZIONE**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo al quale si accede dal vano scala posto al piano terra su via Delle Galigarie n.c. 22 e più si accede attraverso il vano Ingresso disimpegno dell'Unità Immobiliare A.

L'immobile risulta composto da un primo vano, cui si accede direttamente dal vano scala, dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio/spogliatoio ed ad un secondo vano. Dal secondo vano attraverso un piccolo corridoio si accede al terzo ed ultimo vano. Ad eccezione del piccolo corridoio, tutti gli ambienti risultano finestrati; il primo e secondo vano presentano aperture su via Della Galigarie, il terzo ed ultimo vano presenta due finestrate su via Niccolò Gavelli ed il piccolo corridoio presenta una piccola apertura/finestra di collegamento con il primo vano.

**DIFFORMITÀ**

Dal sopralluogo effettuato in data 10 Giugno 2022 nell'Unità Immobiliare B risultano alcune discrepanze tra lo Stato Licenziato e lo Stato Rilevato e tra lo Stato Licenziato e quanto rappresentato in Planimetria Catastale. Le modifiche rilevate risultano tutte sanabili e consistono:

- il vano scala, pur mantenendo lo stesso ingombro, presenta una graficizzazione differente;
- il vano scala presenta un cancellino in ferro che divide fisicamente la due unità immobiliari al fine di interdire il passaggio in quanto tale Unità Immobiliare non è oggetto del Contratto di Affitto, ma risulta ad uso dell'attuale Proprietà;



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

- la balaustra della scala risulta di spessore maggiore ed il suo ingombro risulta a filo con l'ingresso al vano ripostiglio/spogliatoio;
- nello stesso vano non risulta un volume in aggetto (destinato da progetto agli impianti di evacuazione fumi del vano cucina dell'unità posta al piano terra - Unità Immobiliare A) previsto da progetto nell'angolo sinistro;
- la piccola finestra di collegamento tra il primo vano ed il piccolo corridoio, pur non rappresentata né in planimetria catastale né negli elaborati progettuali, si ritiene sia un mero errore grafico di mancata rappresentazione;
- nel secondo vano risultano due spallette in cartongesso;
- nel terzo ed ultimo vano è presente l'ingombro di una canna fumaria, pur non rappresentata né in planimetria catastale né negli elaborati progettuali, si ritiene sia un mero errore grafico, ovvero una mancata rappresentazione in planimetria. In progetto non ne era previsto il riutilizzo, contrariamente a quanto poi effettuato;
- nel terzo ed ultimo vano è presente l'ingombro del portavivande di collegamento con il locale Cucina posto al piano terra e della cappa di aspirazione ed altri impianti a servizio dei vani sottostanti afferenti l'Unità Immobiliare A;
- i vani presentano altezze interne leggermente differenti;
- la destinazione dei vani risulta differente tra lo Stato Licenziato e la Planimetria Catastale; di fatto nello Stato Licenziato i vani risultano Sale collegate funzionalmente all'Unità Immobiliare al piano terra e più precisamente i tre ampi vani riportano la dicitura di Sala ed il ripostiglio risulta a destinazione Spogliatoio per i dipendenti; contrariamente in Planimetria Catastale risultano tutti con la dicitura Ripostiglio.

**SANATORIA**

Data la natura delle difformità riscontrate sopradescritte si ritiene siano sanabili ai sensi della *Legge DPR 6 giugno 2001, n. 380 - Art. 6-bis Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del*



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

2016), *Commi 1,3 e 5*, previa presentazione di CILA in Sanatoria ed il pagamento dei relativi Oneri Istruttori e Sanzioni.

Pertanto al fine del conseguimento della regolarizzazione Urbanistico - Edilizia e del conseguente aggiornamento della Planimetria Catastale, si applica un costo complessivo di 1.000,00 € (Sanzioni) e di 166,40€ (Diritti di Segreteria per la presentazione delle Istanze agli Enti Competenti), da intendersi escluso compenso di Tecnico Abilitato.

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

Non pertinente.

6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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 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;*

**Unità immobiliare A**

L'unità immobiliare descritta è censita al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 14, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 98, Zona censuaria 1, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe 7, Consistenza 260 mq, Totale 281 mq, Via Delle Galigarie nn.cc. 22 e 24, Piano Terra e Primo.



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
 giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

Il Diritto di Proprietà risulta per la quota [REDACTED]

**Unità immobiliare B**

L'unità immobiliare descritta è censita al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 15, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 99, Zona censuaria 1, Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito), Classe 3, Consistenza 96 mq, Totale 117 mq, Via Delle Galigarie n.c. 22, Piano Terra e Primo

Il Diritto di Proprietà risulta per la quota di [REDACTED]

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

Le unità immobiliari descritte risultano di proprietà per la quota di [REDACTED]

[REDACTED] che, alla data di acquisto, [REDACTED]  
 [REDACTED], come risulta dall'Atto Notarile di  
 Compravendita del [REDACTED] notaio  
 [REDACTED]



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
 giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

(Allegato n. 3). Dalle Annotazioni dell' *Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio* risulta che, con Atto a rogito del Notaio Dott. [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 3).

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;*

A carico degli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

- ISCRIZIONE [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE [REDACTED]



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

(Allegato n. 6).

*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 quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi 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;*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ritengo opportuno adottare una stima sintetica - comparativa in base a parametri tecnici (mq.), la stessa che nella zona viene adottata nelle libere contrattazioni per la compravendita degli immobili simili a quello in oggetto, ed inoltre sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- ✓ ubicazione dell'immobile e conseguente grado di commerciabilità;
- ✓ valori di compravendita di beni simili ubicati nella stessa località;
- ✓ condizioni generali dell'edificio oggetto di perizia (vetustà, stato di manutenzione, etc.);
- ✓ finiture e dotazioni dell'unità immobiliare.

La consistenza in superficie dell'immobile e relativi annessi, che fungerà da base per la valutazione, è stata desunta dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Pesaro e da rilievo effettuato durante il sopralluogo avvenuto in data 10 Giugno 2022, e come d'uso calcolata al lordo dei muri perimetrali ed in mezzeria a



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
 giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

quelli di confine. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, attribuisco i seguenti valori:

**A) Calcolo del Valore a mq di superficie commerciale**

Il valore al mq è stato desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, che fissa a 1.300,00 € al mq (Lordi) il prezzo di mercato degli immobili situati nella stessa zona. Si comunica che attraverso le Agenzie Immobiliari presenti in zona è stato eseguito un controllo sulla attualità di tale valore, fornendo alle stesse caratteristiche, stato di manutenzione, posizione e servizi pertinenziali dell'immobile.

Valutato l'immobile in base

- ✓ alle attuali condizioni manutentive e di conservazione
- ✓ alle dimensioni e caratteristiche distributive e sue pertinenze
- ✓ alla posizione ed ai servizi presenti in zona
- ✓ al coefficiente di vetustà pari a 0,87

**Si fissa un valore di mercato pari a € 1.131,00 al mq di Superficie Commerciale.**

**B) Calcolo della Superficie Commerciale**

Superficie Coperta Piano T e 1°	(100%)		= mq	453,9600
Resede esterno frontale	(30%)	(1,95 mq / 100) x 30	= mq	0,5850
Ripostiglio esterno (h.< 2,40ml)	(25%)	(4,85 mq / 100) x 25	= mq	1,2125
<b>Totale</b>			<b>mq</b>	<b>455,7575</b>

**C) Sanatoria difformità Urbanistico-Edilizie:**

Totale Stima: € 1.000,00 + € 166,40 = € **1.166,40**

Applicando [A) x B)] - C) = [€ 1.131,00 x mq. 455,75] - 1.166,40 = € **514.286,85**

**Pertanto il Valore del LOTTO oggetto di esecuzione è di € 514.000,00**

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

Si ritiene opportuna la formazione di un **Unico Lotto** per la Vendita.



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupati 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 o 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;*

Le unità immobiliari descritte risultano di proprietà per la quota 



 Allegato n. 3).



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

## UNITÀ IMMOBILIARE A

Come verificato all'Agencia delle Entrate di Pesaro, con comunicazione pervenuta in data 27.05.2022 l'Unità Immobiliare A, identificata al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 14, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 98, Zona censuaria 1, Categoria C/1 (Negozzi e Botteghe), Classe 7, Consistenza 260 mq, Totale 281 mq, Via Delle Galigarie nn.cc. 22 e 24, Piano Terra e Primo è locato (Allegato n. 7) con decorrenza 1 Ottobre 2020 - 30 Settembre 2026, ed utilizzato con destinazione a Pubblico Esercizio - Ristorante da [REDACTED]

## UNITÀ IMMOBILIARE B

Come verificato all'Agencia delle Entrate di Pesaro, con comunicazione pervenuta in data 27.05.2022 l'Unità Immobiliare B, identificata al NCEU del Comune di Pesaro al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 15, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 99, Zona censuaria 1, Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito), Classe 3, Consistenza 96 mq, Totale 117 mq, Via Delle Galigarie n.c. 22, Piano Terra e Primo, nell'archivio dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione/comodato (Allegato n. 7) e risulta ad uso della proprietà.

A carico degli immobili non risultano, non sono stati forniti e non sono emersi documenti e/o atti che attestino *“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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Porzione di entrambe le unità immobiliari A e B (si rimanda all'elaborato grafico dell'Allegato 1) risulta appartenente al fabbricato adiacente ed ubicato al n.c. 20. In tale fabbricato risulta istituito *Condominio* [REDACTED]



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione come da *Ripartizione Preventivo Gestione ORDINARIA - Dal 01.04.2022 al 31.03.2022* ammonta a 208,29 € (Allegato 9). Dal Verbale dell'ultima Assemblea Condominiale, tenutasi in data 14 Aprile 2022, risulta che *"L'ASSEMBLEA RICHIEDE ALL'AMMINISTRATORE DI CONTATTARE UNO O PIÙ TERMOTECNICI, PER VALUTARE LA FATTIBILITÀ DEL SUPERBONUS 110%"* (Allegato 9).

Alla data del 4 Agosto 2022 a carico degli immobili non risultano insolute le prime tre rate della Gestione Ordinaria (Allegato 9) che resteranno, di qualunque importo risultante, comunque a carico della parte debitrice.

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

Non risultano atti espropriativi in atto.

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

Si rimanda all'Allegato n. 1.

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

Si rimanda all'Allegato n. 10.



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

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

Si rimanda all'Allegato n. 11.

16. *Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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 rimanda all'Allegato n. 12.

## CONCLUSIONI

**Il sottoscritto perito concludendo**, giuste le risultanze emerse nel corso della visita dell'immobile, avuto riguardo alle notizie attinte, alle ricerche di mercato eseguite, tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, **stima il più probabile valore di mercato degli immobili posti nel Comune di Pesaro**, e più precisamente in **Via Delle Galigarie nn.cc. 22 e 24 piano Terra e Primo**, censito al NCEU al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 14, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 98 e in **Via Delle Galigarie nn.cc. 22 piano terra e primo**, censito al NCEU al Foglio di Mappa 67, Particella 948, Subalterno 15, graffato al Foglio di Mappa 67, Particella 1638, Subalterno 99, come meglio descritti ai punti precedenti, **in € 514.000,00.**



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

Con la presente la sottoscritta, Arch. Giovanna Sabbatini, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; per ogni chiarimento in proposito il CTU rimane a completa disposizione.

Pesaro, 10.08.2022

Consulente Tecnico d'Ufficio

---

Arch. Giovanna Sabbatini

---

**ALLEGATI:**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Verbale di Sopralluogo<br>Rilievo grafico e fotografico  | 8. Visura Camerale Conduttore Unità<br>Immobiliare A  |
| 2. Estratto di Mappa<br>Visure Storiche Catastali N.C.E.U.<br>Planimetrie Catastali N.C.E.U.            | 9. Condominio [REDACTED]<br>[REDACTED] G.O. A. 2022/2023 e<br>Verbale Assemblea Ordinaria 2022  |
| 3. Atti Notarili  | 10. Punto 14: "separata e succinta<br>descrizione del lotto"  |
| 4. Certificati Residenza, Stato Civile, Stato<br>di Famiglia ed Estratto per Riassunto di<br>Matrimonio | 11. Punto 15: "perizia di stima redatta in<br>conformità alla direttiva de Garante per<br>la protezione dei dati personali del<br>7.2.2008" |
| 5. Titoli Abilitativi - SUAP  | 12. Punto 16: "check- list"   |
| 6. Ispezione Ipotecaria   |   |
| 7. Contratto d'Affitto  |   |



**Giovanna Sabbatini Architetto**

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI PESARO**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare 54/22**

**promosso da**



**ALLEGATI**

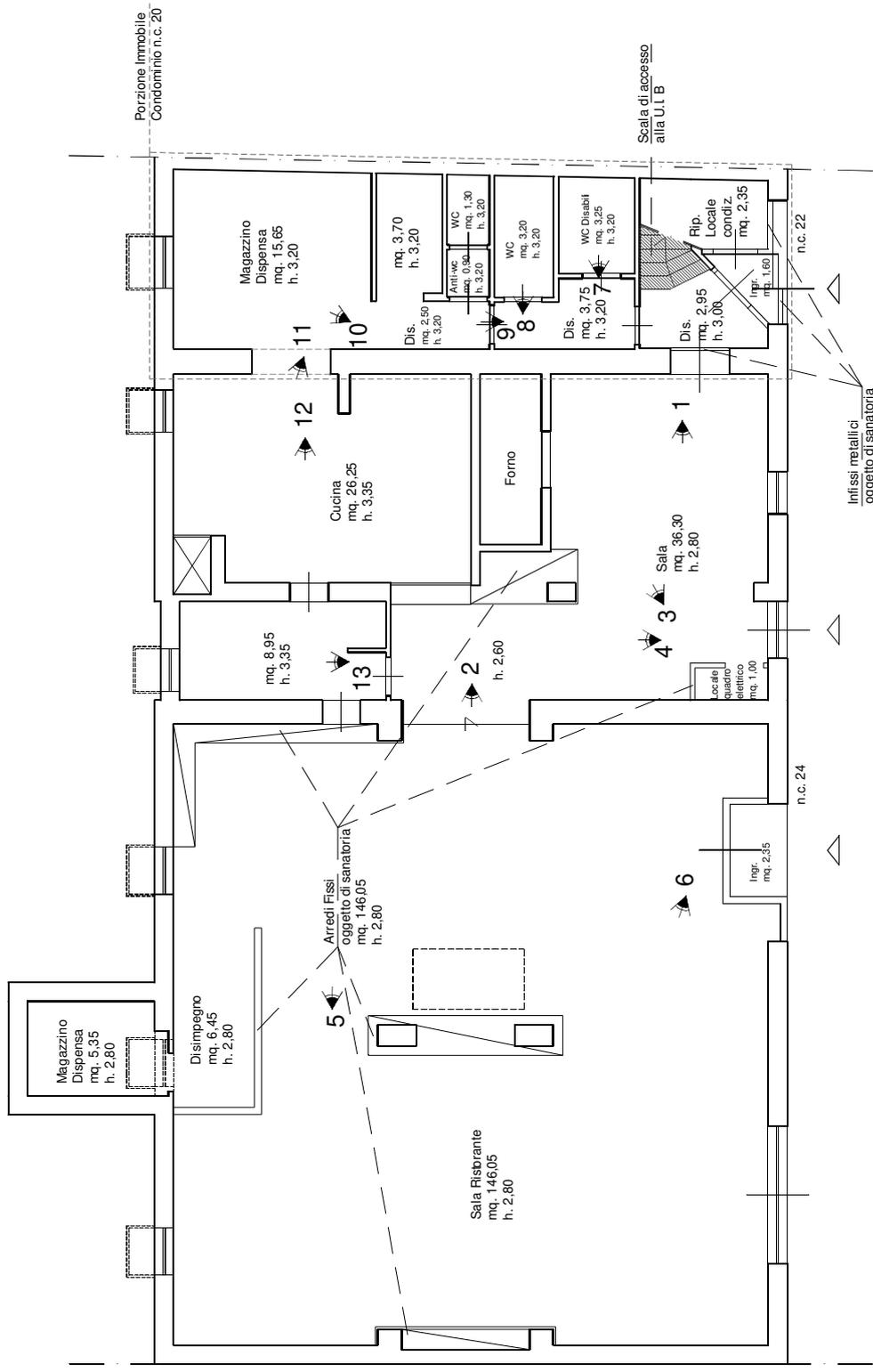


## **Giovanna Sabbatini Architetto**

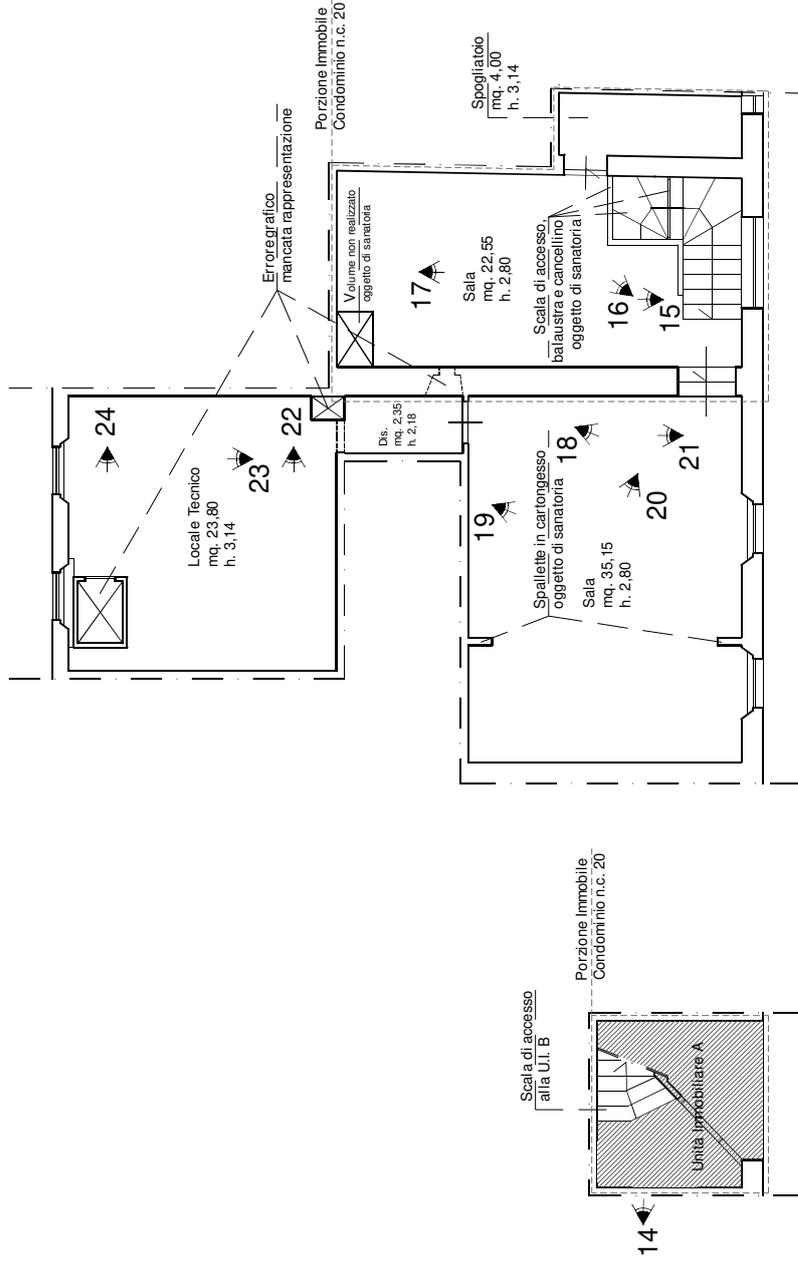
S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it

# Allegato 1





Piano Terra



Piano Primo

Piano Terra



# Giovanna Sabbatini Architetto

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it



1



2



3



4



5



6



## Giovanna Sabbatini Architetto

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it



7



8



9



10



# Giovanna Sabbatini Architetto

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it



11



12



13



14



## Giovanna Sabbatini Architetto

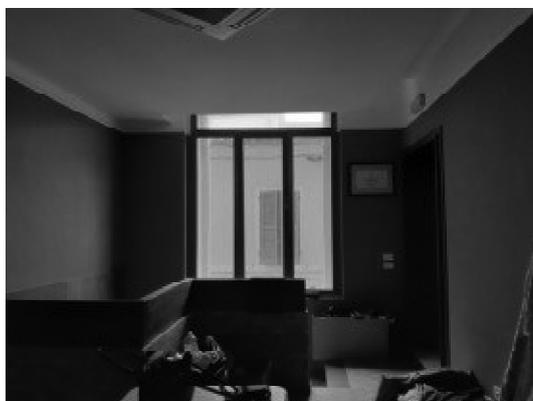
S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it



15



16



17



18



19



20



## Giovanna Sabbatini Architetto

S.S. Adriatica 17, 61121 Pesaro (PU) - P.za Massimo D'Azeglio 17, 50121 Firenze (FI)  
giovanna.architetto.sabbatini@gmail.com – giovanna.sabbatini@archiworldpec.it



21



22



23



24

