



# **TRIBUNALE DI PESARO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura promossa da**

**DANTE SPV S.R.L.**

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

**R.G.E. 99/2023**

**Giudice Esecutore: Dott. Lorenzo Pini**

**ELABORATO PERITALE**

**Esperto stimatore: Geom. Mattia Galeazzi**

## Indice

1	Premessa .....	3
2	Adempimenti alle richieste contenute nel mandato.....	7
3	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato .....	9
3.1	Quesiti 1, 2 e 2 bis .....	9
3.2	Quesito 3.....	11
3.3	Quesito 4.....	11
3.4	Quesito 5.....	13
3.5	Quesito 6.....	13
3.6	Quesito 7.....	14
3.7	Quesito 8.....	15
3.8	Quesito 9.....	17
3.8.1	Calcolo della superficie commerciale .....	17
3.8.2	Relazione estimativa .....	17
3.9	Quesito 10.....	30
3.10	Quesito 11.....	31
3.11	Quesito 12.....	31
3.12	Quesiti 13, 14, 15 e 16.....	31
4	Conclusioni.....	32

## 1 Premessa

Il sottoscritto Geom. Mattia Galeazzi, con studio in Pesaro (PU) alla strada dei Tre Ponti, 90/1, 61122, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino con il numero 2125, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pesaro – Categoria Geometri al numero 1132, mediante decreto di fissazione d'udienza del 8 Agosto 2023, è stato nominato dalla S.V.I. Esperto Stimatore per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, conferendo il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

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

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.11. 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 venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto 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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

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

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

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

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) 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*

*2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato*

*in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;*

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

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, o. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

*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, di ritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e. in caso negativo. la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

*sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

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

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 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*

## **2 Adempimenti alle richieste contenute nel 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:***

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.11. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

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

In data 10/08/2023 lo scrivente visionava preliminarmente la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico, la quale ha riscontrato la presenza della **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipocatastale depositato in data 01/08/2023 a firma del Notaio Tiecco Niccolò.

***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.***

Alla società [REDACTED] in virtù di scissione a ministero Notaio in Fano dott. De Martino Alberto il giorno 26 maggio 2006, rep. n. 102683, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 08 giugno 2006, Reg. gen. n. 9634 Reg. part. n. 4903, intercorsa con la società [REDACTED]. Alla predetta società i diritti alienati erano pervenuti con atto di compravendita a ministero Notaio in Fano dott. Cioccia Paolo il giorno 18 luglio 2000, rep. n. [REDACTED], debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 27 luglio 2000, Reg. gen. n. 9253 Reg. part. n. [REDACTED], dalla società [REDACTED]

In parte alla società [REDACTED] con atto di compravendita a ministero Notaio in Fano dott. Cioccia Paolo il giorno 18 luglio 2000, rep. n. 67638, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 27 luglio 2000, Reg. gen. n. 9253 Reg. part. n. [REDACTED], dalla società [REDACTED]

In parte alla società [REDACTED] in virtù di decreto di trasferimento immobili notificato dal Tribunale di Pesaro il giorno 29 dicembre 2000, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 06 giugno 2001, Reg. gen. n. 6050 Reg. part. n. 3829 dalla società [REDACTED]

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

All'interno di tale certificazione risultano indicati tutti i dati censuari utili all'identificazione del bene oggetto di pignoramento. All'interno del fascicolo, non risultano pertanto presenti gli estratti catastali attuali e storici.



### 3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

#### 3.1 Quesiti 1, 2 e 2 bis

*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*

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

Trattasi di un portafoglio immobiliare composto da cespiti di varia natura quali n.ro 3 (tre) corpi di fabbrica (immobili strumentali) a destinazione produttiva siti in Fano (PU), loc. Cuccurano, via Sorelle Morelli, avente una superficie commerciale di 1.988,27 mq di proprietà di entrambi gli esecutati, ricadenti all'interno del Foglio 72 di detto comune, Particella 901, terreni a destinazione agricola ed edificabile siti in Fano (PU), via Sorelle Morelli snc.

Nel perimetro risulta presente anche un immobile di categoria A/5 ricadente al foglio 72 di Fano, particella 117, ai cui atti risulta provvisto di planimetria catastale ma che in realtà il bene non risulta materializzato.

Completano la proprietà terreni a destinazione agricola ed edificabile posti in prossimità del complesso immobiliare.

Di proprietà della sola ██████████ ricadono due terreni a destinazione agricola ricadenti nel comune di Colli al Metauro, sezione C, foglio 7, particelle 571 e 579

Per ogni altro dettaglio sulla tipologia dei terreni, si rimanda alla visione integrale dei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dai competenti uffici.

Dati Catastali:

➤ Proprietà [REDACTED]

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria/Qualità	Classe	Consist.
1	FANO		72	901	/	D/1	/	/
2	FANO		72	117	/	A/5	2	2 vani
3	FANO		72	53	/	ULIVETO	03	6.827
4	FANO		72	54	/	SEMINATIVO	04	6.178
5	FANO		72	58	/	CANNETO	02	935
6	FANO		72	120	/	SEMIN ARBOR	02	1.770
7	FANO		72	175	/	SEMIN ARBOR	06	8.376
8	FANO		72	297	/	SEMIN ARBOR	03	440
9	FANO		72	405	/	SEMIN ARBOR	03	270
10	FANO		72	411	/	SEMIN ARBOR	02	160
11	FANO		72	421	/	SEMIN ARBOR	03	14
12	FANO		72	567	/	SEMIN ARBOR	02	230
13	FANO		72	571	/	SEMIN ARBOR	02	170
14	FANO		72	572	/	RELIT STRAD	/	468
15	FANO		72	742	/	SEMINATIVO	04	5.816
16	FANO		72	743	/	SEMINATIVO	04	44
17	FANO		72	746	/	INCOLT PROD	U	400
18	FANO		72	747	/	INCOLT PROD	U	2.367
19	FANO		72	748	/	INCOLT PROD	U	6.414
20	FANO		72	749	/	SEMIN ARBOR	03	12
21	FANO		72	750	/	QUERCETO	01	1.499
22	FANO		72	751	/	QUERCETO	01	117
23	FANO		72	754	/	VIGNETO	03	2
24	FANO		72	756	/	SEMIN ARBOR	03	20
25	FANO		72	758	/	INCOLT PROD	U	79
26	FANO		72	759	/	INCOLT PROD	U	71

➤ Proprietà [REDACTED]

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria/Qualità	Classe	Consist.
1	COLLI AL M	C	7	571	/	PRATO	2	130
2	COLLI AL M	C	7	579	/	CANNETO	2	862

Trattandosi di immobili strumentali in capo a soggetto passivo IVA, è confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, al quale il cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento. Tuttavia l'imponibilità ai fini IVA diventa obbligatoria qualora il cedente (soggetto esecutato) sia un'impresa di costruzione o di ristrutturazione e l'aggiudicazione avvenga entro i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

### **3.2 Quesito 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;*

Dalla visura dell'atto di compravendita del 18/07/2000 rep. n. [REDACTED] / racc. n. [REDACTED] a rogito del Notar Paolo Cioccia, si evince all'art. 5 che l'immobile è antecedente il 1 settembre 1967. Tuttavia, non essendo presenti nemmeno planimetrie storiche conservate agli atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro e Urbino, non è possibile determinare con certezza l'epoca di costruzione.

### **3.3 Quesito 4**

*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, o. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dall'accesso agli atti effettuato dal Esperto scrivente, la cui istanza è stata trasmessa al competente Ufficio in data 29/08/2023, eseguito in data 11/10/2023 e 24/10/2023 presso lo Sportello Unico Attività Edilizia del Comune di Fano, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- PE-1960-0542\_Licenza di costruzione n. 3204 del 30/09/1960 per la realizzazione di un capanno ricovero attrezzi
- PE - 1969-0715\_Domanda per trasformazione e ammodernamento Cementeria del Metauro. La domanda non ha generato un titolo abilitativo valido
- PE - 1969-0016\_Licenza di costruzione n. 4026/68 del 28/01/1969 per la costruzione di una recinzione ed apertura di un accesso in fraz. Cuccurano
- PE - 1969-243\_Licenza di Costruzione n. 272 del 13/03/1969 per Installazione di due paletti muniti di cartello indicatore in via del Pietrisco e via S. Morelli
- PE - 1973-1276\_Licenza di costruzione n. 5591/73 del 02/07/1974 per variante di ubicazione di una strada comunale
- PE - 1975-0700\_Realizzazione impianto di insaccamento. Richiesta respinta in quanto la destinazione non è conforme al Piano Regolatore Generale
- PE - 1993-844\_Autorizzazione n. 844/93 del 27/08/1993 per straordinaria manutenzione su fabbricati esistenti, mediante installazioni di sili e realizzazione di tettoie su fabbricati esistenti. Pratiche collegate:
  - 1994/292 (variante alla PE 1993-844)
  - 1994/52
  - 1994/1301
- PE - 1998-1790\_Realizzazione di una recinzione e relativi accessi

In seguito alla visione degli atti autorizzativi precedentemente menzionati, l'unità immobiliare risulta **non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio** rispetto quanto riscontrato in loco e riportato negli elaborati grafici allegati ai precedenti titoli.

Oltre alla mancanza di titoli idonei che ne legittimano l'impianto, il compendio edilizio ha subito nel tempo modifiche diffuse non suffragate da idonee procedure edilizie. Vanno altresì considerate modifiche prospettiche e interne all'opificio.

<b>Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi</b>	
a) Permesso di Costruire in sanatoria (diritti di segreteria)	250,00 €
b) Oblazione (*)	1.000,00 €
c) Onorario per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria	10.000,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	2.810,00 €
<b>Σ</b>	<b>14.060,00 €</b>

(\*) L'Oblazione indicata tiene conto solo delle modifiche interne e prospettiche. Va concordato preliminarmente con il SUAE del Comune di Fano se effettivamente è possibile mantenere i volumi in applicazione dell'articolo 34 al D.P.R. 380/2001 o è necessaria la demolizione.

### 3.4 Quesito 5

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

Si allegano alla presente, i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai comuni di Fano e Colli al Metauro

### 3.5 Quesito 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;*

Accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al Catasto Terreni e Fabbricati dei comuni di Fano e Colli al Metauro:

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria/Qualità	Classe	Consist.
1	FANO		72	901	/	D/1	/	/
2	FANO		72	117	/	A/5	2	2 vani
3	FANO		72	53	/	ULIVETO	03	6.827
4	FANO		72	54	/	SEMINATIVO	04	6.178
5	FANO		72	58	/	CANNETO	02	935
6	FANO		72	120	/	SEMIN ARBOR	02	1.770
7	FANO		72	175	/	SEMIN ARBOR	06	8.376
8	FANO		72	297	/	SEMIN ARBOR	03	440
9	FANO		72	405	/	SEMIN ARBOR	03	270
10	FANO		72	411	/	SEMIN ARBOR	02	160
11	FANO		72	421	/	SEMIN ARBOR	03	14
12	FANO		72	567	/	SEMIN ARBOR	02	230
13	FANO		72	571	/	SEMIN ARBOR	02	170

14	FANO		72	572	/	RELIT STRAD	/	468
15	FANO		72	742	/	SEMINATIVO	04	5.816
16	FANO		72	743	/	SEMINATIVO	04	44
17	FANO		72	746	/	INCOLT PROD	U	400
18	FANO		72	747	/	INCOLT PROD	U	2.367
19	FANO		72	748	/	INCOLT PROD	U	6.414
20	FANO		72	749	/	SEMIN ARBOR	03	12
21	FANO		72	750	/	QUERCETO	01	1.499
22	FANO		72	751	/	QUERCETO	01	117
23	FANO		72	754	/	VIGNETO	03	2
24	FANO		72	756	/	SEMIN ARBOR	03	20
25	FANO		72	758	/	INCOLT PROD	U	79
26	FANO		72	759	/	INCOLT PROD	U	71
27	COLLI AL M	C	7	571	/	PRATO	2	130
28	COLLI AL M	C	7	579	/	CANNETO	2	862

L'ultima planimetria agli atti, relativamente al subalrisulta quella protocollata in data 07/04/2010 con prot. n. PS0046218.

In seguito alla visione delle planimetrie catastali depositate agli atti, le unità immobiliari risultano **non conformi dal punto di vista catastale** rispetto quanto riscontrato in loco. Nello specifico si segnala:

- l'assenza del fabbricato rappresentato in planimetria Foglio 72 Particella 117
- Difformità interne ed esterne agli immobili di cui alla particella 901

Alla luce di quanto detto precedentemente, tali difformità risultano regolarizzabili – previa regolarizzazione catastale – mediante redazione e trasmissione di apposito atto di aggiornamento catastale (denuncia di variazione catastale).

I costi per la redazione dell'atto di aggiornamento catastale, sono di seguito elencati:

Costi regolarizzazione catastale degli abusi	
a) Tributi speciali catastali per n.ro 2 (due) u.i.u. categoria A/5 e D/1	150,00 €
b) Onorario per redazione e presentazione Variazione catastale	2.000,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	562,00 €
<b>Σ</b>	<b>2.712,00 €</b>

### 3.6 Quesito 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*



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 27 luglio 2000, RG n. 9253 RP n. [REDACTED] dalla società [REDACTED] – [REDACTED]

In parte alla società [REDACTED]. in virtù di decreto di trasferimento immobili notificato dal Tribunale di Pesaro il giorno 29 dicembre 2000, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 06 giugno 2001, RG n. 6050 RP n. [REDACTED]

Alla luce di quanto precedentemente illustrato, si precisa che gli immobili figurano in capo alle esecutate e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Notaio in Fano dott. De Martino Alberto il giorno 21 ottobre 2004, rep. n. 99315, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 27 ottobre 2004, Reg. gen. n. 16566 Reg. part. n. [REDACTED] in favore di CARIFANO – CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. con sede in Fano codice fiscale 00129820411 e nei confronti della società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di € 1.050.000,00 (capitale di € 700.000,00);
- Ipoteca volontaria parigrado derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio in Fano dott. Cecchetelli Alessandro il giorno 26 aprile 2007, rep. n. [REDACTED], debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 03 maggio 2007, Reg. gen. n. 7341 Reg. part. n. 1673, in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fano codice fiscale 00131220410 e nei confronti della società delle società [REDACTED] (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno), totale di € 2.000.000,00 (capitale di € 1.000.000,00);
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio in Fano dott. Cecchetelli Alessandro il giorno 17 aprile 2012, rep. n. 77303, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 27 aprile 2012, Reg. gen. n. 4226 Reg. part. n. 737 in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Fano codice fiscale 00131220410 e nei confronti della società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di € 2.000.000,00 (capitale di € 1.000.000,00);
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione Spa il giorno 14 marzo 2017, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 15 marzo 2017, Reg. gen. n. 2800 Reg. part. n. 462 in favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e nei confronti della società [REDACTED] totale di € 69.583,92 (capitale di € 34.791,96);



- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Pesaro il giorno 27 giugno 2023, rep. n. [REDACTED], debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 19 luglio 2023, Reg. gen. n. 8736 Reg. part. n. 6297, in favore della società DANTE SPV S.R.L. con sede in Conegliano codice fiscale 05233640266 e nei confronti delle società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente agli immobili distinti nel Comune di Fano) e [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente agli immobili distinti nel Comune di Fano e per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente agli immobili distinti nel Comune di Colli al Metauro).

### 3.8 Quesito 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;*

#### 3.8.1 Calcolo della superficie commerciale

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda					
	Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata (*)	Indice	Superficie Commerciale
Foglio 72, particella 901	Opificio		T-1	1.800,70	1,00	1.800,70
	Scoperto esclusivo (fino a 25 mq)		T	25,00	0,10	2,50
	Scoperto esclusivo (oltre 25 mq)		T	9.251,13	0,02	185,02
	$\Sigma$					
<b>Totale superficie commerciale</b>						<b>1.988,27</b>

(\*) Superficie Esterna Lorda (SEL)

*Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. Superficie commerciale desunta da planimetria catastale, opportunamente scalata, sprovvista di parametro.*

#### 3.8.2 Relazione estimativa

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation

Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2. La presente valutazione mira a comunicare il valore di stima, riportare i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la determinazione del valore finale, e a confermare le finalità di valutazione.

Data la molteplicità di cespiti da stimare e la loro diversità, si procederà in due modi:

- Metodo della Trasformazione per la stima del comparto edificatorio (ex Cementificio) e dei terreni edificabili
- Metodo della Capitalizzazione Diretta per la stima dei terreni a destinazione agricola, nei comuni di Fano e Colli al Metauro / Montemaggiore al Metauro.

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

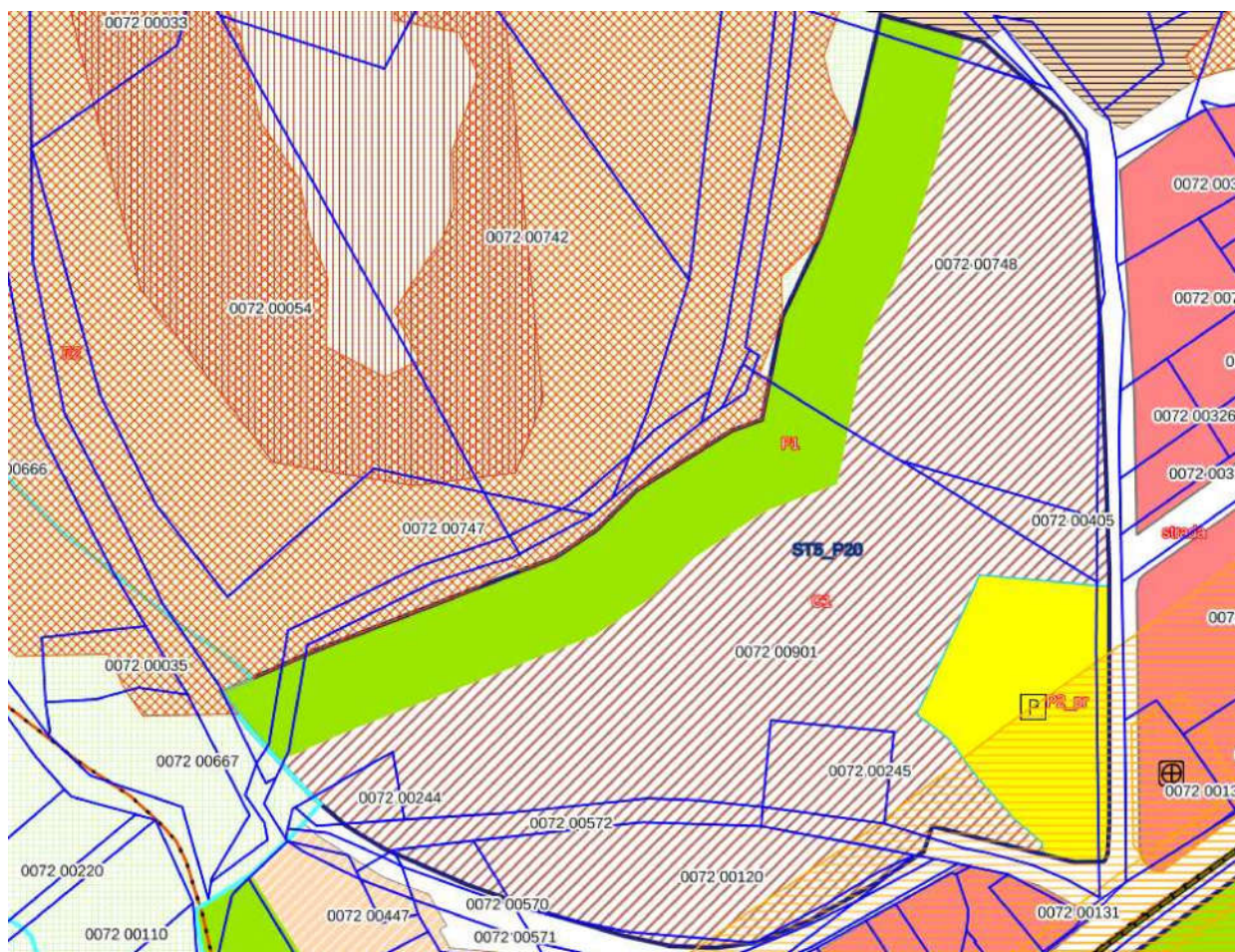
L'esperto stimatore Geom. Mattia Galeazzi, quale Valutatore immobiliare certificato ai sensi della normativa UNI 11558:2014 e della PdR 19:2016, elabora la seguente stima.

### 3.8.2.1 STIMA DEL COMPARTO RESIDENZIALE "EX CEMENTIFICIO CUCCURANO" - ST5\_P20

Il Comparto in cui ricadono parte dei mappali oggetto di stima, individua un'area residenziale di espansione che sorgerà in un'ex area produttiva in località Cuccurano. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo.

Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_P20	COMPARTO RESIDENZIALE "EX CEMENTIFICIO CUCCURANO"							
	19.503	4.681	0,24	C1	13.375	4.681	40	1.872
				F1	4.289			
P2_pr				1.840				



Sulla base delle informazioni desunte dallo strumento urbanistico, e analizzando il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fano, si sono riparametrate le nostre superfici sulla base dei dati superficiali e prescrittivi di PRG:

ST5_P20	Foglio 72 - Particelle 901 – 120 – 405 – 411 – 572 – 746 – 748							
	19.255	4.621	0,24	C1	13.205	4.621	40	1.848
				F1	4.255			
				P2_pr	1.817			

### 3.8.2.1.1 Ricavi

Si procederà con l'ipotesi di realizzazione di n.ro 40 appartamenti di cui il 40% a PEEP mentre il restante 60% a residenziale puro. Tali appartamenti avranno una superficie utile lorda pari a 115,53 mq.

#### 3.8.2.1.1.1 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente Rapporto di Valutazione si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a garanzia di affidabilità e veridicità. Non sono state condotte analisi nel terreno, pertanto la valutazione è stata condotta come se non vi fossero bonifiche di alcun tipo da svolgere in loco.

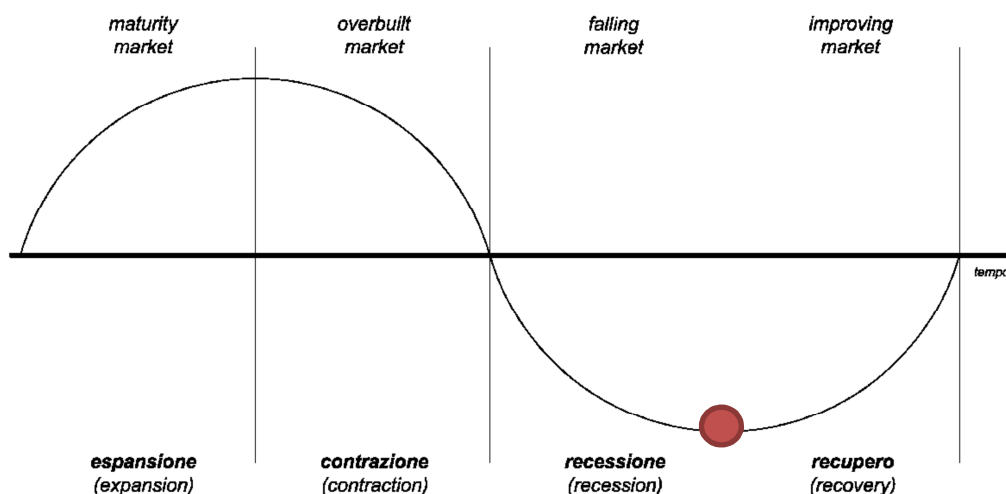
Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

#### 3.8.2.1.1.2 Analisi del Mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica (●).



#### 3.8.2.1.1.3 Identificazione del regime di mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo. Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- **Mercato di concorrenza perfetta:** operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo (Situazione puramente teorica);
- **Monopolio:** vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese;



- **Concorrenza monopolistica:** valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto;
- **Oligopolio:** l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese;
- **Monopolio bilaterale:** vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.

### 3.8.2.1.1.4 Analisi delle compravendite

In questo paragrafo verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

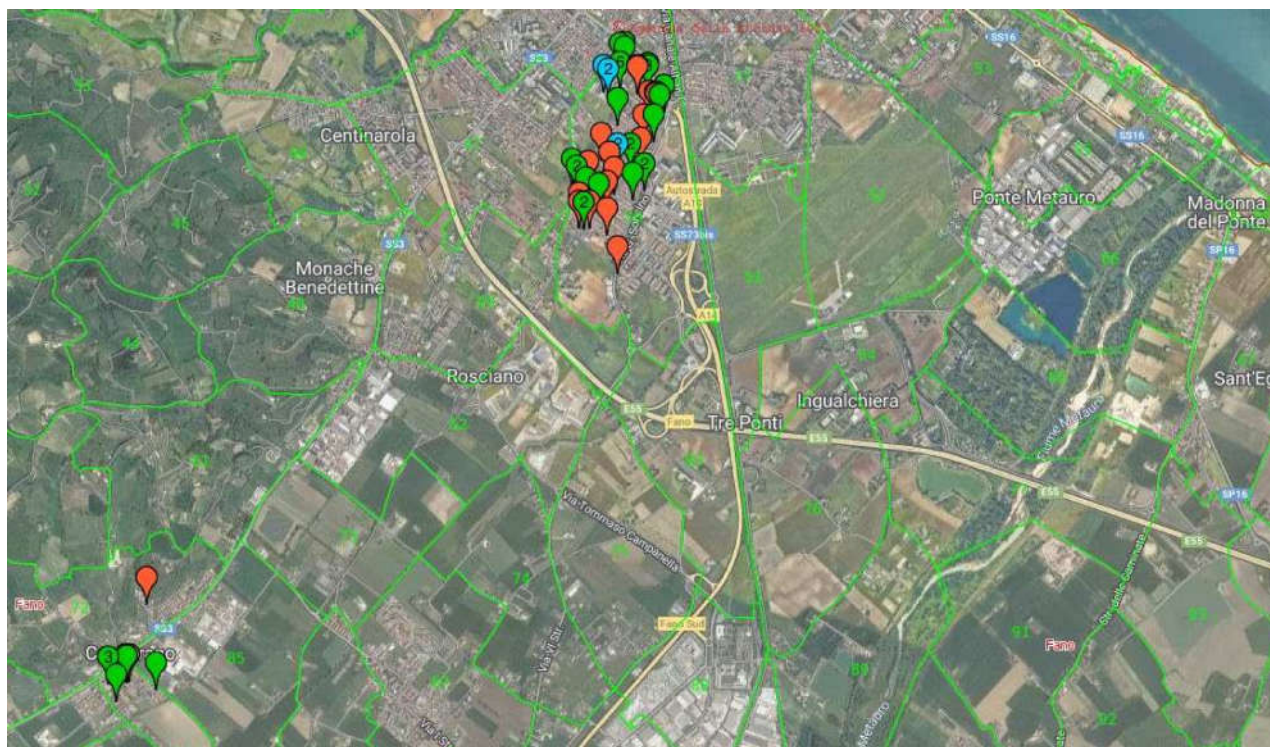
Nelle rappresentazioni qui sotto è possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile compravenduto e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. I puntatori verdi indicano un'alta probabilità di immobili realmente compravenduti, mentre i puntatori rossi indicano transazioni, ancora da verificare, che non sono tipicamente identificabili come compravendite (cessioni a titolo gratuito, acquisto in leasing, donazioni, ecc.).

### Dati di ricerca

Tipologia immobiliare	Foglio catastale analizzato	Stock immobiliare <sup>1</sup>	Potenziali <sup>2</sup>	Periodo analizzato
A/2	50 84	902 169	58 9	dal 06/09/2023 al 06/09/2021

1 - Stock immobiliare: Numero di immobili per categoria presenti nel foglio catastale

2 - Potenziali: Numero di transazioni immobiliari registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



**Legenda:** ● Ancora da verificare (Probabilità negativa) ● Ancora da verificare (Probabilità positiva) ● Verifica in corso ● E' una compravendita ● Non è una compravendita

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e quindi basate su dati reali di compravendite, è emerso un sufficiente numero di immobili ad uso residenziale, posizionati in prossimità del subject.

Lo stock immobiliare, eseguito sui fogli 50 e 84, costituito da 1071 unità, ha evidenziato 67 potenziali compravendite in un arco di tre anni, e quindi con un'incidenza del 6,26% su base biennale.

Analizzando un campione di queste 67 potenziali compravendite sono emerse 2 compravendite reali (per nuova costruzione) registrate nel 2023 che hanno evidenziato dei prezzi di compravendita che oscillano attorno tra i 2.400 e i 2.500 euro/mq in relazione del taglio dimensionale e dello stato manutentivo delle unità immobiliari.

### 3.8.2.1.1.5 Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'ufficio oggetto di valutazione sono:

<b>Comparabile</b>	<b>A</b>
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Indirizzo</b>	Via O. Sora, 5, Fano
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale</b>	117 mq
<b>Notaio</b>	Colangeli Dario
<b>Dati atto</b>	03/08/2023
<b>Provenienza</b>	Repertorio n. 22.905 - Raccolta n. 19.836
<b>Prezzo</b>	€ 270.000,00
<b>Acquirente</b>	Persona Fisica

<b>Comparabile</b>	<b>B</b>
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Indirizzo</b>	Via O. Sora, 5, Fano
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale</b>	125 mq
<b>Notaio</b>	Colangeli Dario
<b>Dati atto</b>	28/07/2023
<b>Provenienza</b>	Repertorio n. 22.857 - Raccolta n. 19.794
<b>Prezzo</b>	€ 298.000,00
<b>Acquirente</b>	Persona Fisica

### 3.8.2.1.1.6 Tabella dei dati

Variazione annua prezzi di mercato (%)	- 1,00			
incremento valore per piano di altezza	2%			
Costo a nuovo per la realizzazione dei servizi (€)	12.000,00			
Vetustà servizi immobile subject (anni)	0			
Vita utile servizio igienico (anni)	20			
incidenza costo realizzazione ascensore	10.000,00			
Vita utile ascensore	30			
Vetustà ascensore	0			
Stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	10.000,00			
Stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	10.000,00			
Indicazioni	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3 (facoltativo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	280.800	309.920	/	-
Data (Mesi)	1	2	/	-
Superficie commerciale (mq)	117	125	/	115,53
Livello di piano (n.)	2	0	/	1
Servizi (n.)	2	2	/	2
Manut. immobile (da 1 a 7)	7	7	/	7
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Manut. fabbricato (da 1 a 7)	7	7	/	7
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Finiture, ecc. (da 1 a 4)	3	3	/	3
	<i>4-signorili; 3-superiori; 2-medie; 1-economiche</i>			

### 3.8.2.1.1.7 Tabella dei Prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-234,00	-516,53	/
Superficie	2.439,68	2.439,68	/
Servizi	12.000,00	12.000,00	/
Livello di piano	2.745,10	2.745,10	
Manutenzione immobile	10.000,00	10.000,00	/
Manutenzione fabbricato	10.000,00	10.000,00	/
Finiture	/	/	/

### 3.8.2.1.1.8 Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo (PRZ)	280.800,00	309.920,00	-
Data (DAT)	- 234,00	- 516,53	-
Superficie (SUP)	- 2.439,68	- 21.957,12	-
Servizi (SER)	/	/	-
Livello di piano (LIV)	- 2.745,10	3.039,22	-
Manutenzione immobile (STI)	/	/	-
Manutenzione fabbricato (STF)	/	/	-
Finiture (FIN)	/	/	-
Classe energetica (CEN)	/	/	-
Prezzo corretto (€)	<b>275.381,22</b>	<b>290.485,57</b>	-

### 3.8.2.1.1.9 Valore di Mercato

Valore di Mercato	282.933,40 €
Valore unitario	<b>2.449,00 €/mq</b>



### 3.8.2.1.2 Costi

#### 3.8.2.1.2.1 Determinazione dei costi di costruzione del fabbricato

Per la determinazione dei costi di ristrutturazione del fabbricato esistente, si sono utilizzati come base di partenza i prezzi forniti dal “Prezzario delle tipologie edilizie - Edizione 2019” pubblicato dalla DEI (Scheda A7), il quale risulta essere pari ad € 1.266,00, incrementato del 25,4% in funzione degli aumenti che ha subito il settore edile dal 2020 ad oggi.

$$K_C = 1.588,00 \text{ €/mq} \times 4.621 \text{ mq} = \mathbf{7.336.133,24 \text{ €}}$$

I costi di demolizione dei corpi di fabbrica esistenti sono stati stimati prendendo le voci da prezzario DEI e prezzario regionale Marche 2023

mc di costruito: **8.908,31 mc**

costo unitario demolizione fabbricati: **85,34 €/mc**

- voce 02.03.001.001 (demolizione totale di fabbricati) = 17,99 €/mc

- voce A25130 (trasporto a discarica controllata) = 49,35 €/mc

- voce A25136 (compenso alle discariche) = 18,00 €/mc

$$K_D = 85,34 \text{ €/mc} \times 8.908,31 \text{ mq} = \mathbf{760.235,18 \text{ €}}$$

#### 3.8.2.1.2.2 Costo di Costruzione e Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

$$O_U \text{ e } C_C = 10\% \times K_C = \mathbf{733.613,32 \text{ €}}$$

#### 3.8.2.1.2.3 Stima delle spese tecniche

Per spese tecniche si intendono tutti i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8 % del costo di ristrutturazione del fabbricato (KR) e delle sistemazioni esterne (KSE) calcolato nel paragrafo 9.2.2.1:

$$S_T = 8\% \times K_C = \mathbf{586.890,66 \text{ €}}$$

#### 3.8.2.1.2.4 Commercializzazione

$$C = 11.316.829,00 \times 2\% = \mathbf{226.336,58 \text{ €}}$$

#### 3.8.2.1.2.5 Oneri finanziari

$$F = \mathbf{376.674,90 \text{ €}}$$

Costi	
Costo di costruzione e demolizione (Kc e Kc)	8.096.368,42 €
Oneri (amministrativi, catastali, e oneri concessori)	733.613,32 €
Spese tecniche	586.890,66 €
Commercializzazione	226.336,58 €
Oneri finanziari	376.674,90 €
	<b>10.019.883,88 €</b>

### 3.8.2.1.1 Valore di Mercato (comparto edificatorio)

Riepilogo				
∑ Ricavi	11.316.829,00	€	2.449,00	€/mq
∑ Costi	10.019.883,88	€	2.168,34	€/mq
<b>Valore residuo (sul costruito)</b>	<b>1.296.945,12</b>	<b>€</b>	<b>280,66</b>	<b>€/mq</b>
	<b>1.296.945,12</b>	<b>€</b>	<b>67,36</b>	<b>€/mq</b>
SUL destinata a PEEP	1.848,00	mq		
<b>Valore Terreno (decurtare % PEEP a totale)</b>	<b>- 518.659,68</b>	<b>€</b>		
	<b>∑ 778.285,44</b>	<b>€</b>	<b>40,42</b>	<b>€/mq</b>

Particella	Superficie	Valore unitario	Valore (€)
901	10.768	40,42	435.242,56 €
120	1.770	40,42	71.543,40 €
405	270	40,42	10.913,40 €
411	160	40,42	6.467,20 €
572	468	40,42	18.916,56 €
746	400	40,42	16.168,00 €
748	6.414	40,42	259.253,88 €
		<b>∑</b>	<b>818.505,00 €</b>

### 3.8.2.2 STIMA DI TERRENI AGRICOLI

#### 3.8.2.2.1 Destinazione urbanistica dell'area

Dall'analisi degli strumenti urbanistici dei comuni di Fano e Colli al Metauro, e dai rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica si evince che:

**FANO - Foglio 72 Particelle 53 – 54 – 58 – 175 – 297 – 421 – 571 – 742 – 743 – 747 – 749 – 750 – 751 – 754 – 756 – 758 – 759**

E2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici. Art. 56

1. Le zone E2 si connotano per la tutela dei valori paesaggistici che qualificano le stesse.
2. In esse sono ammesse compatibilmente con quanto previsto dalle prescrizioni relative alle tutele (integrale, orientata, specifica), ove presenti, delle norme del Sistema Paesistico

Ambientale che comunque prevarranno sul presente articolo:

a) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

lotto minimo: 2 ha

b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiami;

Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e

**COLLI AL METAURO - Foglio 72 Particelle 53 – 54 – 58 – 175 – 297 – 421 – 571 – 742 – 743 – 747 – 749 – 750 – 751 – 754 – 756 – 758 – 759**

#### Art.23 – ZONA AGRICOLA

1. Sono considerate zone agricole le parti del territorio individuate dagli strumenti urbanistici generali, comunali vigenti, ai sensi del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, come zone omogenee “E”, nonché le zone destinate all'agricoltura dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, anche se non classificate come zone “E”.

2. Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Relativamente all'attuazione degli interventi ammessi nell'ambito delle “zone agricole” valgono le disposizioni di cui agli articoli 24 “accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili”, dell'art. 25 “nuove costruzioni ammesse nelle zone agricole”, dell'art. 26 “Nuove costruzione”, dell'art. 27 “ampliamento e ricostruzioni di edifici da parte dell'imprenditore agricolo, dell'art. 28 “recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'art. 29 “ norme comuni agli interventi previsti dagli articoli 26,27,28 delle N.T.A. del P.R.G. , dall'art. 31, Attrezzature e infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola, dall'art. 32 costruzioni per allevamento zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo, dall'art. 33 serre, dall'art. 34 costruzioni per la lavorazione ,trasformazioni e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali , dall'art.35 “ norme comuni , dall'art. 36 Concessioni edilizie e dall'art. 37 vincoli di inedificabilità e destinazione.

#### Art. 55 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per il fiume Metauro considerato di classe 1 è stata prevista una fascia di tutela integrale di ml. 100,00 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine in quanto sufficiente a tutelare gli aspetti paesaggistici e quelli botanico vegetazionali del bosco ripariale. Tuttavia, per un lungo tratto, a partire dalla divaricazione del Vallato Albani rispetto all'asta fluviale fino al confine occidentale del territorio comunale, la tutela integrale si estende comprendendo i campi racchiusi tra la quinta verde del bosco ripariale del fiume Metauro e quella del vallato ricca di querce.

Per i corsi d'acqua minori considerati di classe 2 e 3, la fascia di 50 mt. per lato di tutela integrale tende a favorire il mantenimento della vegetazione ripariale e gli aspetti agricoli. Tuttavia, nei tratti urbani ove il vincolo non ha efficacia va ugualmente ricostituita la vegetazione ripariale con essenze autoctone. Nella fascia contigua ai corsi d'acqua di mt.10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, immissione, dei rifiuti non depurati, salvo gli interventi

volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico, limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idriche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione delle piante ed arbusti, di deposito fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveolo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveolo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico. Per i divieti e le prescrizioni relativi alla tutela integrale si rimanda al precedente articolo 54.

### 3.8.2.2 Determinazione della produzione lorda vendibile (Plv)

Trattando solamente terreni in cui non vi sono né allevamenti né industrie trasformatrici, stimeremo solamente la produzione ottenuta dalle coltivazioni

Produzione Lorda Vendibile (Plv)				
Coltura	Superficie (ha)	Quantità ad ha	Prezzo (€)	Totale
Girasole	3,3959	4 T/ha	185 €/T	2.512,97 €
			<b>Totale (€)</b>	<b>2.512,97 €</b>

### 3.8.2.3 Determinazione delle voci passive del bilancio aziendale

#### a) Quote

Le quote rappresentano i valori da imputare a bilancio per l'efficienza dei capitali d'azienda, ossia per poter garantire nel corso dell'annata agraria presente e delle successive, l'uso dei capitali.

$$10\% \text{ della Plv} = 2.512,97 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{251,30 \text{ €}}$$

#### b) Spese varie

Le spese varie rappresentano l'acquisto dei mezzi tecnici per la produzione, concimi, fitofarmaci, carburanti, lubrificanti, utenze, ecc. e si compongono della variazione di magazzino comprensiva degli acquisti effettuati durante l'anno.

$$25\% \text{ della Plv} = 2.512,97 \text{ €} \times 0,25 = \mathbf{628,24 \text{ €}}$$

#### c) Imposte e contributi

$$5\% \text{ della Plv} = 2.512,97 \text{ €} \times 0,05 = \mathbf{125,65 \text{ €}}$$

#### d) Salari

Il costo medio presunto della manodopera è stato valutato accertando il fabbisogno ordinario aziendale di lavoro manuale, espresso in giornate di lavoro, e moltiplicandolo per il salario medio giornaliero corrente nella zona, al lordo dei contributi previdenziali:

Salari			
Coltura	Superficie (ha)	Fabbisogno unitario (ore/ha)	Fabbisogno totale (giornate)
Girasole	3,3959	15	50,94 / 8
<b>Totale</b>			<b>6,37 giornate</b>

Ipotizzando una paga giornaliera di 50,00 €, l'ammontare dei salari equivale a **318,37 €**

#### e) Stipendi

Gli stipendi rappresentano la remunerazione dei compensi per gli impiegati d'ufficio, coloro impiegati in azienda per la parte meramente amministrativo e/o contabile.

$$6\% \text{ della Plv} = 2.512,97 \text{ €} \times 0,06 = \mathbf{150,78 \text{ €}}$$

#### 3.8.2.3.1 Riepilogo e determinazione del Bf

Indicazioni	Bilancio	
	Attivo	Passivo
Produzione lorda vendibile	2.512,97 €	-
Quote	-	251,30 €
Spese varie	-	628,24 €
Imposte e contributi	-	125,65 €
Salari	-	318,37 €
Stipendi	-	150,78 €
Interessi	-	-
<b>Totali</b>	<b>2.512,97 €</b>	<b>1.474,33 €</b>
Beneficio Fondiario	<b>1.038,64 €</b>	

#### 3.8.2.3.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è, in prima approssimazione, quello medio fondiario, che risulta dal rapporto fra i benefici e i prezzi di mercato di fondi simili della zona, secondo la relazione

$$r = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma P}$$

Per poter calcolare tale rapporto con dati reali, oltre a conoscere i prezzi recenti di mercato di fondi simili, occorre averne calcolato anche i rispettivi Bf.

#### COMPARABILE 1

<b>Tipo di dato</b>	Annuncio immobiliare
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale</b>	18.500 mq
<b>Notaio</b>	/
<b>Rep.</b>	/
<b>Provenienza</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/86027284/">https://www.immobiliare.it/annunci/86027284/</a>
<b>Prezzo</b>	70.000,00 €
<b>Acquirente</b>	/

## COMPARABILE 2

<b>Tipo di dato</b>	Annuncio immobiliare
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale</b>	7.200 mq
<b>Notaio</b>	/
<b>Rep.</b>	/
<b>Provenienza</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/90886800/">https://www.immobiliare.it/annunci/90886800/</a>
<b>Prezzo</b>	38.000,00 €
<b>Acquirente</b>	Persona fisica

### 3.8.2.3.3 Analisi del beneficio fondiario dei comparabili

Per il calcolo del beneficio fondiario di ogni singolo comparabile, trattandosi di terreni simili per caratteristiche geopedologiche, utilizzeremo il Bf calcolato per il subject e lo rapporteremo ai suddetti comparabili in funzione della loro superficie effettiva:

Comparabili	Superficie (mq)	Bf
Comparabile 1	18.500	565,82
Comparabile 2	7.200	220,21

### 3.8.2.3.4 Calcolo del Saggio di Capitalizzazione

$$r = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma P} = \frac{786,03}{108.000,00} = 0,73\%$$

### 3.8.2.3.5 Conclusioni sul valore

<b>Valore di Mercato</b>	<b>142.707,08 €</b>
<b>Valore unitario</b>	<b>4,20 €/mq</b>

Seppur trattasi di particelle a destinazione edificabile ricadenti in zona B1.3 e B2.2, la loro esigua superficie non consente uno sviluppo idoneo di tali aree, pertanto le particelle 117 e 567 verranno valutate come terreni agricoli.

## 3.9 Quesito 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 ribadisce ulteriormente l'impossibilità di formare lotti per gruppi omogenei in quanto, seppur dividendo le particelle edificabili da quelle agricole, si otterrebbe un divario notevole tra i due gruppi, mentre se si andrebbero ad accorpate particelle del comparto edificatorio nel lotto di minor valore, si andrebbe a ridurre notevolmente il valore dello stesso.

### **3.10 Quesito 11**

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

Come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro e Urbino – Ufficio Territoriale di Fano, non risultano contratti di locazione attivi o altri atti inerenti uso o cessione del fabbricato.

### **3.11 Quesito 12**

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

Non risultano decreti di espropriazione trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

### **3.12 Quesiti 13, 14, 15 e 16**

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

*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;*

*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;*

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

Si adempie ai suddetti quesiti allegando separatamente quanto esplicitamente richiesto.

#### **4 Conclusioni**

Il sottoscritto Esperto stimatore concludendo, giuste le risultanze emerse nel corso della visita all'immobile, avuto riguardo alle notizie attinte, alle ricerche di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, stima al 06/09/2023 il più probabile valore di mercato dell'immobile in complessivi **Euro 962.488,88**.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Mattia Galeazzi, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; per ogni chiarimento in proposito lo scrivente Esperto Stimatore rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore e delle parti.

Pesaro lì, 6 novembre 2023

L'Esperto Incaricato

(Geom. Mattia Galeazzi)

Allegati:

- Allegato "A" – Documentazione catastale
- Allegato "B" – Documentazione Fotografica
- Allegato "C" – Certificati di Destinazione Urbanistica