



# **TRIBUNALE DI PESARO**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura promossa da**

**GROGU SPV SRL**

**contro**

**[REDACTED]**

**R.G.E. 128/2023**

**Giudice Esecutore: Dott. Lorenzo Pini**

## **ELABORATO PERITALE**

**Esperto stimatore: Geom. Mattia Galeazzi**

# **ALLEGATO “A”**

## **Documentazione Catastale**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di PESARO (G479) provincia PESARO - Limitata al foglio: 10
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

#### 1. Immobili siti nel Comune di PESARO (Codice G479) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	C	10	208		2		D/10				<b>Euro 1.038,00</b>	VIA LUNGA n. 7 Piano S1-T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2007 Pratica n. PS0161305 in atti dal 11/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5506.1/2007)	Annotazione
2	C	10	165	1	2		A/3	2	11,0 vani	<b>Totale: 332 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 275 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 556,74</b>	VIA LUNGA n. 7 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Immobile 2:**    **Annotazione:**    Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 11    Rendita: Euro 1.594,74**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 05/12/2014 Pubblico ufficiale ZANIBONI MARCO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 49.1/2015 Reparto PI di PESARO in atti dal 07/01/2015			

**Totale Generale: vani 11    Rendita: Euro 1.594,74**

Unità immobiliari n. 2

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2023

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di PESARO (G479A) provincia PESARO sezione CANDELARA - Limitata al foglio: 10
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

#### 1. Immobili siti nel Comune di PESARO (Codice G479A) Sezione CANDELARA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario			
1	10	82		-	VIGNETO	01		06	80			Euro 6,50 Lire 12.580	Euro 4,04 Lire 7.820	FRAZIONAMENTO del 14/02/1989 in atti dal 07/09/1989 TIPO N 4/89 (n. 4.1/1989)	
2	10	200		-	SEMINATIVO	04		02	32			Euro 0,90 Lire 1.740	Euro 0,78 Lire 1.508	FRAZIONAMENTO del 08/05/2001 Pratica n. 32389 in atti dal 08/05/2001 (n. 2156.1/2001)	
3	10	163		AA AB AC	ULIVETO VIGNETO SEMINATIVO	02 01 03	1	50 60 56	00 00 65			Euro 11,62 Euro 57,33 Euro 72,81	Euro 10,33 Euro 35,64 Euro 56,63	TABELLA DI VARIAZIONE del 21/11/2014 Pratica n. PS0146427 in atti dal 21/11/2014 VAR. QUALITA` -UNIF. DOCTE MOD. 26-ISTANZA PROT.146395/14 (n. 1476.1/2014)	Annotazione

**Immobile 3: Annotazione:** VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE; PORZ. B QUALITA' EFFETTIVA ORTAGGI

**Totale: Superficie 2.75.77 Redditi: Dominicale Euro 149,16 Agrario Euro 107,42**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 05/12/2014 Pubblico ufficiale ZANIBONI MARCO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 49.1/2015 Reparto PI di PESARO in atti dal 07/01/2015			

**Totale Generale: Superficie 2.75.77 Redditi: Dominicale Euro 149,16 Agrario Euro 107,42**

Unità immobiliari n. 3



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

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2023

Data: 24/11/2023 Ora: 17.19.48 pag: 2 Fine

Visura n.: T300073/2023

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS0128520 del 13/07/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro  
Via Lunga civ. 7

Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 10  
Particella: 165  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Cocon Walter  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1216

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2023 - n. T59185 - Richiedente: GLZMTT92L10G479K

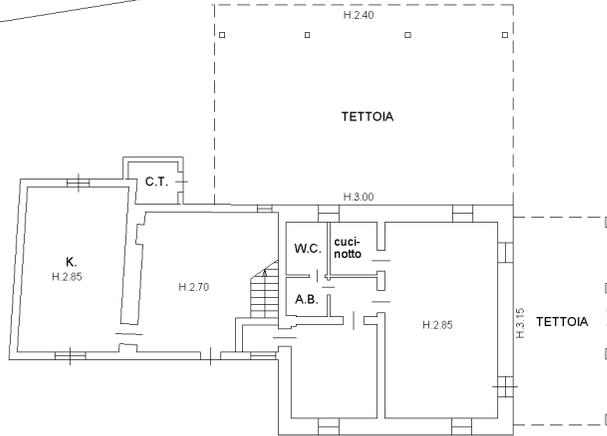
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda 1 Scala 1: 200

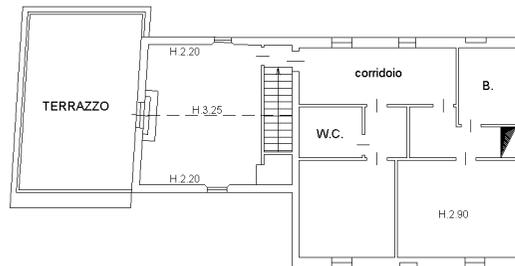
PIANO TERRA

CORTE ESCLUSIVA

STRADA COMUNALE VIA LUNGA



PIANO PRIMO



orientamento

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS011318 del 27/10/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro  
Strada Lunga civ. 7

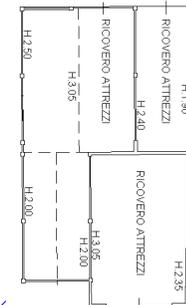
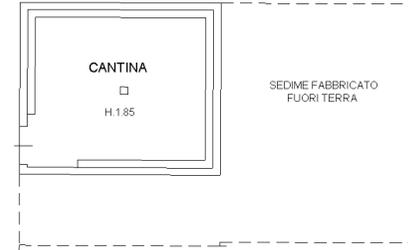
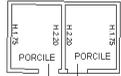
Identificativi Catastali:  
Sezione: C  
Foglio: 10  
Particella: 208  
Subalterno:

Compilata da:  
Cocon Walter  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1216

Scheda 1 - Scala 1: 200

PIANO TERRA

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA  
(FABBRICATO 3)



PIANO TERRA

PIANO TERRA



10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS0111318 del 27/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pesaro

Strada Lunga

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 10

Particella: 208

Subalterno:

Compilata da:

Cocon Walter

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pesaro

N. 1216

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

Strada Lunga

SEDIME  
FABBRICATO ④



CORTE ESCLUSIVA

⑥



orientamento

Ultima planimetria in atti

N° 1395 37  
PRIVATI  
del 15 APR 2016

**CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO**

(ai sensi dell'art. 45 della legge 03/05/1982 n.203)

**1. TRA I SOTTOSCRITTI**

[REDACTED]

**E**

[REDACTED]

**2. PREMESSO**

Che la parte concedente è proprietaria di fondo rustico sito in Comune di Pesaro.

Che la parte affittuaria ha avanzato richiesta di conduzione in affitto del fondo sopra descritto.

**3. AFFITTO**

La Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, i terreni e fabbricati pertinenti ai terreni, siti in comune di Pesaro (PU), descritti in catasto nei registri del medesimo, come segue:

*COMUNE DI PESARO sezione di Candelara (G479A):*

Foglio n. 10 - mappale n. 208 cat. D/10 Rendita 1038,00, via Lunga n. 7 piano S1-T ;

Foglio n. 10 - mappale n. 165 sub 1 cat. A/3 Rendita 556,74,

via Lunga n. 7 piano T-1

Foglio n. 10 - mappali n. 82-200-163

Per una superficie totale di Ha 02.75.77 con Reddito Dominicale di € 149,16 e Reddito Agrario di € 107,42.

### 3. CLAUSOLE PARTICOLARI

- E' vietato sub-affittare i terreni e fabbricati in oggetto, o cedere in tutto o in parte anche a titolo gratuito il presente contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso.

- L'affittuario si impegna ad utilizzare il terreno oggetto del presente atto all'unico fine di esercitarvi l'attività agricola.

- L'affittuario si impegna ed obbliga alla coltivazione del terreno secondo le regole della buona pratica agricola, ed, in ogni modo, a mantenere nello stato ottimale fossi, drenaggi, scoline atti al deflusso delle acque piovane e strade poderali di accesso.

- L'affittuario è autorizzato ad effettuare ogni tipo di intervento ordinario e straordinario sul fondo concesso in affitto.

- L'affittuario è autorizzato alla presentazione di qualsiasi domanda, indennizzo, agevolazione, ecc a valere su fondi regionali, nazionali comunitari, ed alla conseguente riscossione degli importi da esse derivanti.

- L'affittuario è autorizzato ad accendere vincoli di qualsivoglia natura, qualora richiesti per l'accesso alle agevolazioni sopra citate o per operazioni finanziarie.

- L'affittuario riconosce di aver visitato il terreno, di averne

verificato la consistenza, di accettarlo quindi nello stato di fatto in cui si trova, rinunziata ogni eccezione in proposito.

- Per eventuali danni a terzi conseguenti la lavorazione, concimazione e coltivazione dei terreni, l'affittuario dichiara di sollevare sino da ora il proprietario da ogni responsabilità in proposito.

- Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme di legge vigenti in materia di affitto di fondi rustici ed agli usi e consuetudini locali.

#### **4. DURATA DEL CONTRATTO**

Il presente contratto è stipulato a decorrere dal 1 Aprile 2016 fino alla data del 31 Marzo 2036, rinnovabile alla scadenza.

Il rilascio del terreno non comporta la liquidazione di alcun indennizzo a favore della parte concessionaria così come prevede l'art. 43 della legge n.203/82.

Il contratto si ritiene risolto senza bisogno di preavviso da ambo le parti alla data del 31 Marzo 2036.

#### **5. CANONE**

Il canone annuo di affitto è stabilito in € 270,00 (duecentosettanta/00) da versarsi al domicilio del locatore

Letto confermato e sottoscritto.

Per il giorno 1 Aprile 2016

## **ALLEGATO “B”**

### **Documentazione fotografica**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO Nr. **01**



FOTO Nr. **02**



FOTO Nr. 03



FOTO Nr. 04



FOTO Nr. 05



FOTO Nr. 06



FOTO Nr. 07



FOTO Nr. 08



FOTO Nr. 09



FOTO Nr. 10



FOTO Nr. 11



FOTO Nr. 12



FOTO Nr. 13



FOTO Nr. 14



FOTO Nr. 15

# **ALLEGATO “C”**

## **Certificato di Destinazione Urbanistica**



Ind. Class. 2023\_6.1/7

PG: n.

Pesaro 6 Dicembre 2023

C323-23.doc

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(art. 30 – D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 “T.U. in materia edilizia”)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la domanda acquisita in data 27.11.2023 con prot. n. 144777, integrata con nota prot. n. 144860, inoltrata dal Geom. GALEAZZI Mattia (Esec. Imm.re 128/2023 – Tribunale di Pesaro), relativamente ai terreni siti in Pesaro, località Strada Lunga, Comune Censuario di Candelara, **F. 10** mappali **165, 208, 163, 200, 82**, così come risultano evidenziati nell'estratto di mappa allegato alla domanda;

Visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 23.12.2022 di conferimento dell'incarico di Direzione del “Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale”, dal 01.01.2023 per la durata del mandato amministrativo del Sindaco;

**CERTIFICA**

In data 15/12/2003, con delibera di Consiglio Provinciale n. 135, è stato approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale (PRG), pubblicato nel B.U.R. n. 122 del 30/12/2003 e successive varianti alle NTA del PRG, che definiscono i mappali di cui in premessa come segue:

Parte di tutti i mappali ricade in Zone destinate agli usi agricoli con salvaguardia idrogeologica intensiva (E3) del Sub Sistema V5.2 (riserve di stabilità: terreni coltivati su substrato argilloso), con l'applicazione dell'art. 2.2.3.5 – comma 3) delle NTA del PRG.

La restante parte ricade in Zone destinate agli usi agricoli (E) del Sub Sistema V5.2 (riserve di stabilità: terreni coltivati su substrato argilloso), con l'applicazione dell'art. 2.2.3.5 – comma 3) delle NTA del PRG.

Parte dei mappali 163, 208, 165 è interessata da una fascia di rispetto stradale, ai sensi del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada;

Parte del mappale 163 ricade all'interno del Piano stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico – P.A.I, approvato con DPCM del 14.03.2022: aree a rischio frana con pericolosità R1-P1, di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG.

Parte dei mappali 165, 208, 163, 82 è interessata dalla presenza di elementi arborei in filare; i mappali 165, 208 e parte del mappale 163 ricadono in un ambito di tutela dei crinali; parte del mappale 163 ricade in un ambito di tutela dei versanti, di cui al Titolo 3.1 delle NTA del PRG.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si applicano le disposizioni di cui all'art. 3.1.1.3 delle NTA del PRG, così come modificato dalla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 126 del 21.12.2020.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**Il Responsabile del Servizio**

**Ing. Mauro Moretti**

(Documento firmato digitalmente)

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE

Autorizzazione dell'Intendenza di Finanza di Pesaro n. 12459 del 16/10/1982 e ss.ii.

DIRITTI DI SEGRETERIA – **Euro 50,00**

DELIBERE di G.C. n. 80/2015 e n. 166/2015

## **ALLEGATO “D”**

### **Certificato di stato civile e famiglia**

**COMUNE DI PESARO****Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile,  
di Stato di famiglia**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PESARO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**



Atto N. 513 parte 1 serie A - anno 1980 - Comune di FANO (PS)  
(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:



Atto N. 513 parte 1 serie A - anno 1980 - Comune di FANO (PS)  
(C.F. [REDACTED])



Atto N. 12 parte 2 serie B - anno 2005 - Comune di PESARO (PU)



Atto N. 710 parte 2 serie B - anno 2015 - Comune di PESARO (PU)



Atto N. 621 parte 2 serie B - anno 2018 - Comune di PESARO (PU)  
(C.F. BLTCST18T13D488X)



Atto N. 1908 parte 1 serie A - anno 1981 - Comune di BOLZANO (BZ)





[REDACTED]

Atto N. 21 parte 1 serie A - anno 2008 - Comune di LAION (BZ)

[REDACTED]

Risulta iscritta all'indirizzo:  
STRADA LUNGA N. 7 - Interno: 1  
Comune PESARO (PU).

Data 27/11/2023



IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Grassini Raffaella



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PESARO  
GRASSINI RAFFAELLA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

**COMUNE DI PESARO****Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PESARO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

All'indirizzo

STRADA LUNGA N. 7 - Interno: 1  
Comune PESARO (PU)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Intestatario scheda

[REDACTED]

Atto N. 513 parte 1 serie A - anno 1980 - Comune di FANO (PS)

[REDACTED]

Figlio / Figlia

[REDACTED]

Atto N. 12 parte 2 serie B - anno 2005 - Comune di PESARO (PU)

[REDACTED]

Figlio / Figlia

[REDACTED]

nato il 02/12/2015 in FANO (PU)

Atto N. 710 parte 2 serie B - anno 2015 - Comune di PESARO (PU)

[REDACTED]

Figlio / Figlia

[REDACTED]

Atto N. 621 parte 2 serie B - anno 2018 - Comune di PESARO (PU)

[REDACTED]

Convivente (con vincoli di adozione o affettivi)

[REDACTED]

Atto N. 1908 parte 1 serie A - anno 1981 - Comune di BOLZANO (BZ)

[REDACTED]



Convivente (con vincoli di adozione o affettivi)



Atto N. 21 parte 1 serie A - anno 2008 - Comune di LAION (BZ)



Data 27/11/2023



*Handwritten signature of Raffaella Grassini*

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Grassini Raffaella



L'ufficiale anagrafe del COMUNE DI PESARO

GRASSINI RAFFAELLA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972