



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

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.....	10
3.3	Quesito 4.....	10
3.4	Quesito 5.....	12
3.5	Quesito 6.....	12
3.6	Quesito 7.....	14
3.7	Quesito 8.....	14
3.8	Quesito 9.....	15
3.8.1	Relazione estimativa	15
3.9	Quesito 10.....	25
3.10	Quesito 11.....	26
3.10.1	Determinazione del Canone Annuo di locazione	27
3.11	Quesito 12.....	28
3.12	Quesiti 13, 14, 15 e 16.....	28
4	Conclusioni.....	29

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 04/11/2023 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 16/10/2023 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.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della signora [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zaniboni Marco il 05/12/2014, Repertorio 243/193, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 07/01/2015 ai nn.65/49 di formalità dai signori [REDACTED]

Ai signori [REDACTED], detti immobili sono pervenuti per successione in morte del signor [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 16/10/2004 ai nn.15877/8320 di formalità.

Al signor [REDACTED] e alla signora [REDACTED] sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zaccarelli Francesco il 15 giugno 1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 12 luglio 1983 ai nn.5667/3779 di formalità;

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.

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.

Si allega alla presente il Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia con protocollo ANPR: 1528479697 rilasciato dal Comune di Pesaro in data 27/11/2023.

Da tale certificato risulta che l'esecutata non ha rapporti di coniugio.

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

I cespiti oggetto di pignoramento riguardano un fabbricato ex colonico adibito ad abitazione sviluppato su due livelli fuori terra sito in loc. Candelara di Pesaro, alla Strada Lunga, civico 7. A pertinenza di detto fabbricato vi è un'ampia corte esclusiva.

Completano il fabbricato residenziale degli accessori strumentali all'attività agricola quale ricovero attrezzi con annessa cantina al piano seminterrato, porcilaia, capannone ricovero attrezzi e mezzi agricoli privo di copertura, deposito adibito a sbroglio e ulteriore fabbricato adibito a ricovero attrezzi posto marginalmente alla particella.

Completano la proprietà dei terreni a destinazione agricola per superficie nominale 27.577 mq. Sulla particella 82 insiste un lago la cui dimensione risulta da Carta Tecnica Regionale di circa 500 mq.

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

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in

tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

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;

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;

Relativamente al fabbricato residenziale, la sagoma dell'immobile compare sommariamente nella cartografia IGM1890, meglio definita nella cartografica CTR del 1968. Pertanto la data risulta essere antecedente al 1 settembre 1967.

Relativamente ai fabbricati strumentali, nella modulistica del condono edilizio richiesto sugli stessi, si evince che gli stessi sono stati ultimati tra il 30-1-1977 e il 1-10-1983, nello specifico è stato indicato come anno di costruzione 1982.

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 03/11/2023, eseguito in data 10/11/2023 e 17/11/2023 presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Pesaro, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato residenziale – particella 165 subalterno 1

- Pratica Edilizia_450/1977 – Concessione Edilizia n. 379 del 08/08/1977
- Pratica Edilizia_162/1991
 - Autorizzazione n. 629 del 09/08/1991
 - Autorizzazione n. 222 del 10/04/1992 (2 variante)
- Pratica Edilizia_289/2015 – Comunicazione Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.) prot. n. 19088 del 06/03/2015 per modifiche distributive interne
- Pratica Edilizia_840/2015 – Comunicazione Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.) prot. n. 56822 del 24/06/2015 per recinzione

Fabbricati strumentali – particella 208

- Pratica Edilizia_524/1981 – Concessione Edilizia n. 575 del 11/11/1981
- Pratica Edilizia_250/1982 – Autorizzazione n. 375 del 01/07/1982
- Pratica Edilizia_11074 – Prot. Generale n. 51218 del 22/10/1986 – Concessione Edilizia in sanatoria n. 5108/CD85 del 23/04/1999
- Pratica Edilizia_698/2016 (SUAP) – Titolo Unico del 12/01/2017 prot. n. 3740 del 16/01/2017

In seguito alla visione degli atti autorizzativi precedentemente menzionati, l'unità immobiliare presenta **alcune difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio** rispetto quanto riscontrato in loco e riportato negli elaborati grafici allegati ai precedenti titoli. Nello specifico si segnalano:

- ✓ **Fabbricato residenziale (Particella 165 subalterno 1)** modifiche interne e prospettiche all'unità immobiliare. Tra tali difformità, di particolare importanza rientrano la chiusura della porta di accesso al pranzo-soggiorno dallo studio e la riapertura di un nuovo accesso sulla medesima parete portante. Inoltre è stata aperta una finestra nel vano w.c. al piano terra. Relativamente alla parziale chiusura della tettoia posta sul retro, e alla realizzazione di una "cabina" in prossimità dell'ingresso al pranzo-soggiorno, si consiglia la riduzione in pristino anziché procedere con la sanatoria di dette opere. Tali costi saranno computati nella tabella seguente.

✓ **Fabbricati strumentali (Particella 208)**

- **Fabbricato C** – modifiche prospettiche
- **Fabbricato D** – non è stato possibile accedere all'immobile per l'elevata presenza di vegetazione
- **Fabbricato E** – modifiche interne e prospettiche

Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia degli abusi	
Fabbricato residenziale (Particella 165 subalterno 1)	
a) SCIA in sanatoria (diritti di segreteria)	75,00 €
a.1) richiesta atti di assenso e imposta di bollo (16,00 €)	73,00 €
b) Oblazione	1.000,00 €
c) riduzione in pristino opere non sanabili	1.500,00 €
d) Onorario per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria	5.000,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	1.405,00 €
Σ	9.053,00 €
Fabbricati strumentali (Particella 208)	
a) SCIA in sanatoria (diritti di segreteria)	75,00 €
a.1) richiesta atti di assenso	73,00 €
b) Oblazione	1.000,00 €
c) Onorario per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria	3.500,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	983,50 €
Σ	5.631,50 €

Nel mappale 82 si segnala la presenza di un invasore sulla quale sono state condotte indagini presso la Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio – Invasori e attingimenti di Pesaro Urbino la quale riferisce che l'invasore non risulta agli atti.

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 allega alla presente, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pesaro (CDU 323/23 rilasciato in data 06/12/2023)

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 ostantive;

➤ **FABBRICATI**

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub / Porz	Categoria / Qualità	Classe	Consist.
1	PESARO	C	10	208	/	D/10	/	/
2	PESARO	C	10	165	1	A/3	2	11 vani

➤ **TERRENI**

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub / Porz	Categoria / Qualità	Classe	Consist.
1	PESARO	A	10	82	/	VIGNETO	01	680
2	PESARO	A	10	200	/	SEMINATIVO	04	232
3	PESARO	A	10	163	AA	ULIVETO	02	5.000
4	PESARO	A	10	163	AB	VIGNETO	01	6.000
5	PESARO	A	10	163	AC	SEMINATIVO	03	15.665

Le ultime planimetrie agli atti, risultano essere:

- per l'immobile ricadente nella particella 165 subalterno 1, l'ultima planimetria agli atti risulta quella protocollata in data 13/07/2009 con numero PS0128520;

- per l'immobile ricadente nella particella 208, l'ultima planimetria agli atti risulta quella protocollata in data 27/10/2006 con numero PS0111318;

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. La regolarizzazione di tali difformità planimetriche si risolvono mediante la presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per entrambi i subalterni con causale: diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi regolarizzazione catastale degli abusi	
Fabbricato residenziale (Particella 165 subalterno 1)	
a) Tributi speciali catastali (categoria A)	50,00 €
b) Onorario per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria	500,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	140,50 €
Σ	690,50 €
Fabbricati strumentali (Particella 208)	
a) Tributi speciali catastali (categoria D)	100,00 €
b) Onorario per redazione e presentazione S.C.I.A. in sanatoria	1.000,00 €
- Contributo previdenziale (5%) e I.V.A. (22%) su onorario di cui al punto c)	281,00 €
Σ	1.381,00 €

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 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;

Dalla documentazione visionata si evince che la parte eseguita, all'atto della notifica del pignoramento, risulta pieno proprietario degli immobili in questione. Non risultano comproprietari tra gli intestatari.

3.7 Quesito 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 apponibili all'acquirente;

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della signora [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zaniboni Marco il 05/12/2014, Repertorio 243/193, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 07/01/2015 ai nn.65/49 di formalità dai signori [REDACTED]

Ai signori [REDACTED], detti immobili sono pervenuti per successione in morte del signor [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 16/10/2004 ai nn.15877/8320 di formalità.

Al signor [REDACTED] e alla signora [REDACTED] sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zaccarelli Francesco il 15 giugno 1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 12 luglio 1983 ai nn.5667/3779 di formalità.

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Zaniboni Marco il 05 dicembre 2014, Repertorio 244/194, iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro il 07/01/2015 ai nn. 66/7 di formalità in favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona (AN) C.F.01377380421 (domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MENICUCCI 4/6) e

contro la signora [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 540.000,00 (capitale di Euro 270.000,00);

- Pignoramento immobiliare notificato al Tribunale di Pesaro il giorno 2 ottobre 2023, rep. n. 1153, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il giorno 10 ottobre 2023, ai nn.11793/8424 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F.05197150260 e contro la signora [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)

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 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 Comparazione di Mercato (M.C.A.) per la stima del fabbricato residenziale (paragrafo 3.8.1.1);
- Metodo del Costo (Cost Approach) per la stima degli immobili strumentali (paragrafo 3.8.1.2);
- Metodo della Capitalizzazione Diretta per la stima dei terreni a destinazione agricola (paragrafo 3.8.1.3)

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.

3.8.1.1 STIMA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE (PARTICELLA 165 SUBALTERNO 1)

3.8.1.1.1 *Calcolo della superficie commerciale*

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda				
Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata (*)	Indice	Superficie Commerciale
Foglio 10, particella 165, subalterno 1	Superficie principale	T-1	277,24	1,00	277,24
	Portico (fino a 25 mq)	T	25,00	0,35	8,75
	Portico (oltre 25 mq)	T	103,16	0,10	10,32
	Terrazza (fino a 25 mq)	1	25,00	0,35	8,75
	Terrazza (oltre 25 mq)	1	7,77	0,10	0,78
	Centrale termica	T	3,94	0,15	0,59
	Scoperto esclusivo (fino a 100 mq)	T	100,00	0,10	10,00
	Scoperto esclusivo (oltre 100 mq)	T	690,57	0,02	13,81
	Σ				
Totale superficie commerciale					330,24

(*) 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.

3.8.1.1.2 *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.

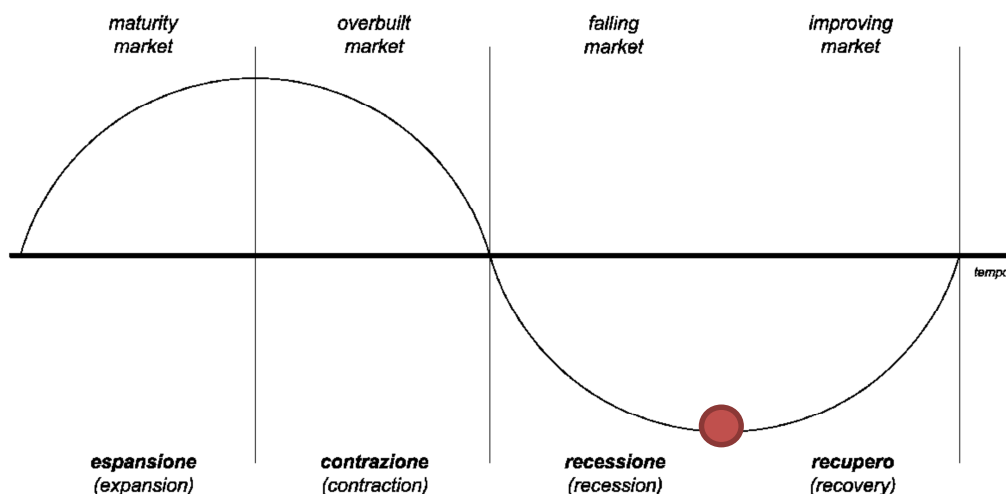
Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

3.8.1.1.3 *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 (●).



3.8.1.1.4 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.

3.8.1.1.5 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.

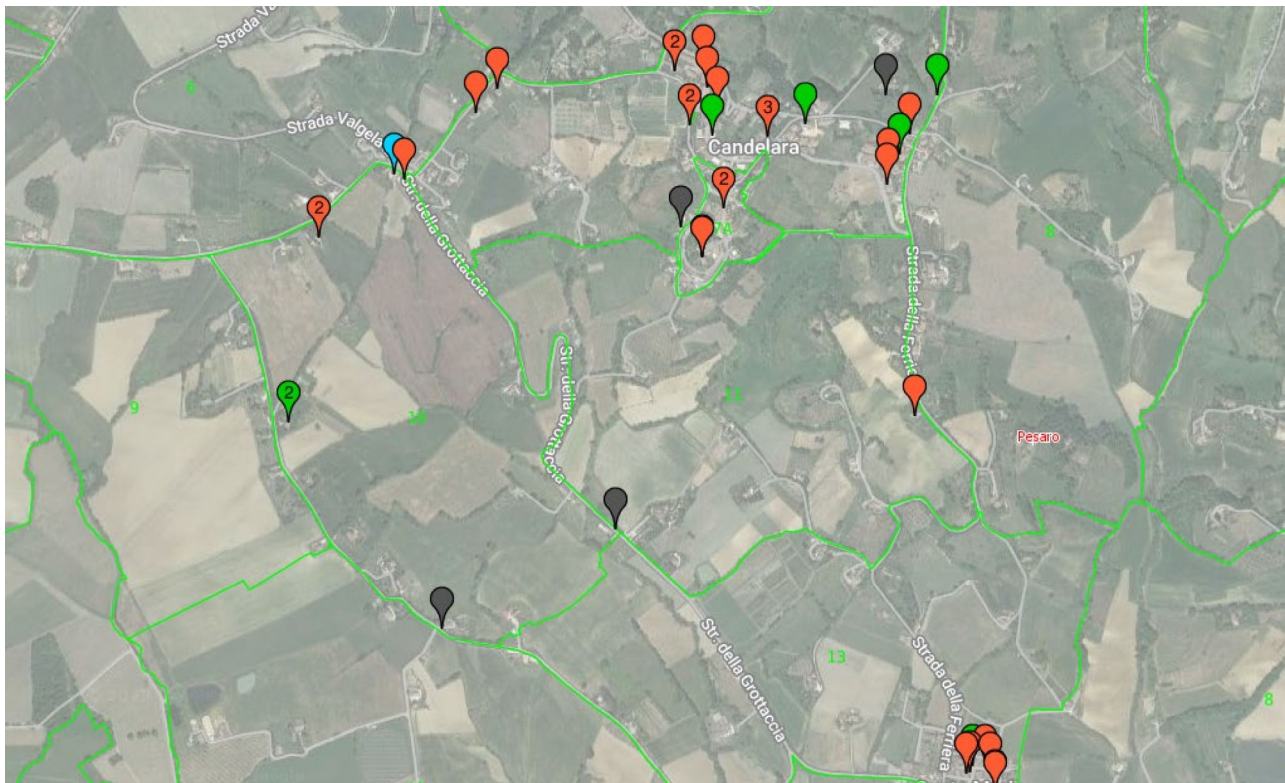
Nelle rappresentazioni qui sotto è possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile compravenduto e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. I puntatori verdi indicano un'alta probabilità di immobili realmente compravenduti, mentre i puntatori rossi indicano 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 ¹	Potenziati ²	Periodo analizzato
A/2 – A/3	7	166+150	10+14	dal 19/11/2023 al 19/11/2021
	10	2+15	1+8	
	11	16+15	0+2	

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 7, 10 e 11, costituito da 364 unità, ha evidenziato 35 potenziali compravendite in un arco di due anni, e quindi con un'incidenza del 6,26% su base biennale.

Analizzando un campione di queste 35 potenziali compravendite sono emerse 2 compravendite reali per immobili residenziali, registrate nel 2022 e nel 2023 che hanno evidenziato dei prezzi di compravendita che oscillano attorno tra i 700 e i 1100 euro/mq in relazione del taglio dimensionale e dello stato manutentivo delle unità immobiliari.

3.8.1.1.6 Comparabili

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

Comparabile	A
Tipo di dato	Compravendita
Indirizzo	Strada Trebbio della Sconfitta, 27, Pesaro
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	238 mq
Notaio	Licini Cesare Mario
Dati atto	24/10/2022
Provenienza	Repertorio n. 52342 - Raccolta n. 24765
Prezzo	€ 174.500,00
Acquirente	Persona Fisica

Comparabile	B
Tipo di dato	Compravendita
Indirizzo	Loc. Candelara, via degli Orti, 1, Pesaro
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	170 mq
Notaio	Turchetti Stefania
Dati atto	26/07/2023
Provenienza	Repertorio n. 25.555 - Raccolta n. 15.887
Prezzo	€ 184.000,00
Acquirente	Persona Fisica

3.8.1.1.7 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)	8
Vita utile servizio igienico (anni)	20
incidenza costo realizzazione ascensore	/
Vita utile ascensore	/
Vetustà ascensore	/
Stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	25.000,00
Stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	40.000,00

Indicazioni	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3 (facoltativo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	174.500	184.000	/	-
Data (Mesi)	14	5	/	-
Superficie commerciale (mq)	238	170	/	330
Livello di piano (n.)	0	0	/	0
Servizi (n.)	1	1	/	4
Manut. immobile (da 1 a 7)	4	4	/	5
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Manut. fabbricato (da 1 a 7)	3	5	/	5
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Finiture, ecc. (da 1 a 4)	2	2	/	2
	<i>4-signorili; 3-superiori; 2-medie; 1-economiche</i>			

3.8.1.1.8 Tabella dei Prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-2.035,83	-766,67	/
Superficie	907,77	907,77	/
Servizi	7.200,00	7.200,00	/
Manutenzione immobile	25.000,00	25.000,00	/
Manutenzione fabbricato	40.000,00	40.000,00	/
Finiture	20.000,00	20.000,00	/

3.8.1.1.9 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)	174.500,00	184.000,00	-
Data (DAT)	- 2.035,83	- 766,67	-
Superficie (SUP)	83.515,13	145.243,70	-
Servizi (SER)	14.400,00	14.400,00	-
Manutenzione immobile (STI)	25.000,00	25.000,00	-
Manutenzione fabbricato (STF)	80.000,00	/	-
Prezzo corretto (€)	375.379,29	367.877,03	-

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) \cdot 100}{P_{min}} = 2,04\% < 10\%$$

3.8.1.1.10 Valore di Mercato

Valore di Mercato (€)	371.628,16 €
- costi di cui ai paragrafi 3.3 e 3.5	- 9.743,50 €
Valore di Mercato corretto (€)	361.884,66 €

3.8.1.2 STIMA DEI FABBRICATI STRUMENTALI (PARTICELLA 208)

Dati	
Superficie lotto (mq)	2.593
Prezzo unitario terreno (€/mq)	24,99
Valore del terreno (€)	64.799,00
Rapporto complementare	63,38%

	Superficie (S.E.L.)	Costo unitario (€/mq)	Rapporto mercantile	Costo unitario raggugliato (€/mq)	Costo (€)
01	175,46	300,00	1,00	300,00	52.638,00 €
02 - 03	244,43	150,00	1,00	150,00	36.664,50 €
04 - 05	91,15	100,00	1,00	100,00	9.115,00 €

Σ 98.417,50 €

Immobile 01

Obsolescenza eliminabile	
Opere murarie (€)	90,00 %
Impianti (€)	-
Rifiniture (€)	10,00 %
Risultato (€)	100,00 %

Costo	n	t	deprezzamento
47.374,20 €	70	41	27.747,75 €
-	-	-	-
5.263,80 €	40	41	5.395,40 €
52.638,00 €			33.143,14 €

Immobile 02 - 03

Obsolescenza eliminabile	
Opere murarie (€)	100,00 %
Impianti (€)	-
Rifiniture (€)	-
Risultato (€)	100,00 %

Costo	n	t	deprezzamento
36.664,50 €	50	41	30.064,89 €
-	-	-	-
-	-	-	-
36.664,50 €			30.064,89 €

Immobile 04 - 05

Obsolescenza eliminabile	
Opere murarie (€)	100,00 %
Impianti (€)	-
Rifiniture (€)	-
Risultato (€)	100,00 %

Costo	n	t	deprezzamento
9.115,00 €	50	41	7.474,30 €
-	-	-	-
-	-	-	-
9.115,00 €			7.474,30 €

Totale deprezzamenti € 70.682,33

	Percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri concessori	15%	9.841,75 €	2.773,52 €
Progettazione, D.L., Spese, oneri vari	10%	9.841,75 €	2.773,52 €
Totale oneri		19.683,50 €	5.547,03 €
Profitto del promotore	15%	14.762,63 €	4.160,28 €

Costo di costruzione		132.864,00 €	37.442,48 €
-----------------------------	--	---------------------	--------------------

Valore del terreno (€)
Costo di costruzione (€)
Totale (€)

Valore a nuovo	Valore deprezzato
64.799,07 €	64.799,07 €
132.863,63 €	37.442,48 €
197.662,70 €	102.241,55 €

Valore di Mercato (€)	102.241,55 €
- costi di cui ai paragrafi 3.3 e 3.5	- 7.012,50 €
Valore di Mercato corretto (€)	95.229,05 €

3.8.1.3 STIMA DI TERRENI AGRICOLI**3.8.1.3.1 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:

PESARO / CANDELARA (A) - Foglio 10 Particelle 82 – 163 - 200

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.

Per altri dettagli sulla destinazione urbanistica, si rimanda alla visione del Certificato allegato alla presente.

3.8.1.3.2 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	2,7577	4 T/ha	185 €/T	2.040,70 €
			Totale (€)	2.040,70 €

3.8.1.3.3 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.

$$10\% \text{ della Plv} = 2.040,70 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{204,07 \text{ €}}$$

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.

$$25\% \text{ della Plv} = 2.040,70 \text{ €} \times 0,25 = \mathbf{510,17 \text{ €}}$$

c) Imposte e contributi

$$5\% \text{ della Plv} = 2.040,70 \text{ €} \times 0,05 = \mathbf{102,03 \text{ €}}$$

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	2,7577	15	41,37 / 8
Totale			5,17 giornate

Ipotizzando una paga giornaliera di 50,00 €, l'ammontare dei salari equivale a **258,53 €**

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.

$$6\% \text{ della Plv} = 2.040,70 \text{ €} \times 0,06 = \mathbf{122,44 \text{ €}}$$

3.8.1.3.4 Riepilogo e determinazione del Bf

Indicazioni	Bilancio	
	Attivo	Passivo
Produzione lorda vendibile	2.040,70 €	-
Quote	-	204,07 €
Spese varie	-	510,17 €
Imposte e contributi	-	102,03 €
Salari	-	258,53 €
Stipendi	-	122,44 €
Interessi	-	-
Totali	2.040,70 €	1.197,26 €
Beneficio Fondiario	843,44 €	

3.8.1.3.5 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

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

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

Tipo di dato	Annuncio immobiliare
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale	24.620 mq
Provenienza	https://www.idealista.it/immobile/25891232/
Prezzo	40.000,00 €
Acquirente	/

COMPARABILE 2

Tipo di dato	Annuncio immobiliare
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale	14.319 mq
Provenienza	https://www.idealista.it/immobile/27791449/
Prezzo	64.000,00 €
Acquirente	/

3.8.1.3.6 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	24.620	753,00
Comparabile 2	14.319	437,95

3.8.1.3.7 Calcolo del Saggio di Capitalizzazione

$$r = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma P} = \frac{1.190}{104.000,00} = 1,15\%$$

3.8.1.3.8 Conclusioni sul valore

Valore di Mercato	73.653,87 €
Valore unitario	3,26 €/mq

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;

Non vi sono motivazioni particolari per il frazionamento in lotti della proprietà, in quanto la stessa potrebbe essere appetibile per investitori interessati a sviluppare un'attività agrituristica che necessita quindi di fabbricato residenziale, annessi agricoli e fondi rustici.

Tuttavia, al fine di agevolare l'alienazione dei beni, un possibile frazionamento in lotto potrebbe essere l'opzione di seguito riportata:

LOTTO 1 – Comprendente il fabbricato residenziale e la relativa corte pertinenziale

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.
1	PESARO	C	10	165	1	A/3	2	11 vani

Valore: 361.884,66 €

LOTTO 2 – Comprendente i fabbricati strumentali e i terreni agricoli

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub / Porz	Categoria / Qualità	Classe	Consist.
1	PESARO	C	10	208	/	D/10	/	/

	Comune	Sez	Foglio	Particella	Sub / Porz	Categoria / Qualità	Classe	Consist.
1	PESARO	A	10	82	/	VIGNETO	01	680
2	PESARO	A	10	200	/	SEMINATIVO	04	232
3	PESARO	A	10	163	AA	ULIVETO	02	5.000
4	PESARO	A	10	163	AB	VIGNETO	01	6.000
5	PESARO	A	10	163	AC	SEMINATIVO	03	15.665

Valore: 168.882,92 €

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 alleghi 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;

L'immobile risulta occupato, come dimostrato dal Certificato di stato di famiglia protocollo ANPR: 1528507451 che si allega, dall'esecutata nonché dai seguenti soggetti: [REDACTED] (convivente – con vincoli di adozione o affettivi), [REDACTED] (convivente – con vincoli di adozione o affettivi).

Come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro e Urbino – Ufficio Territoriale di Pesaro, con istanza prot. n. 101054 del 20/11/2023, risulta attivo un contratto di locazione tra l'esecutata [REDACTED] siglato in data 01/04/2016 e registrato in data 15/04/2016 con n. 1395 serie 3T. Il legale rappresentante di detta società è il signor Obletter Lodovico che risiede all'interno dell'immobile. Il contratto ricade su tutti gli immobili pignorati e si intende risolto, senza preavviso da ambo le parti, al 31/03/2036.

Relativamente il canone annuo di locazione, le parti sono convenute nel stabilirlo in € 270,00 annui. Tale canone è da ritenersi fuori mercato come di seguito stimato.

3.10.1 Determinazione del Canone Annuo di locazione

3.10.1.1 COMPARABILI REDDITO

Comparabile	R1
Tipo di dato	Annuncio immobiliare (locazione)
Indirizzo	Strada di Fonte Maiano, Pesaro
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	180 mq
Canone annuo	€ 14.400,00
Acquirente	/

Comparabile	R2
Tipo di dato	Annuncio immobiliare (locazione)
Indirizzo	Loc. Candelara, via dell'Arcobaleno, Pesaro
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	100 mq
Prezzo	€ 8.400,00
Acquirente	/

3.10.1.2 COMPARABILI VENDITA

Per i comparabili relativi alle vendite, si richiamano quelli utilizzati per la stima dei cespiti residenziali di cui al paragrafo 3.8.1.1.6.

3.10.1.3 CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

In presenza di dati relativi a prezzi di vendita e canoni di affitto di immobili analoghi al cespite in analisi, il saggio di capitalizzazione è stato determinato come il rapporto tra il canone di mercato medio annuo unitario rilevato (€/mq/anno) e il prezzo di mercato medio unitario rilevato (€/mq). Il tasso di capitalizzazione lordo estratto dal rapporto tra il valore medio dei redditi unitari e il valore medio dei prezzi unitari di offerta riportati nel paragrafo dell'MCA è pari a **9,27%**.

$$i\% = \frac{\frac{R_A + R_B}{S_A + S_B}}{\frac{P_X + P_Y}{S_X + S_Y}} = \frac{\frac{14.400,00 + 8.400,00}{180,00 + 100,00}}{\frac{174.500,00 + 184.000,00}{238,00 + 170,00}} = \frac{\frac{22.800,00}{280,00}}{\frac{358.500,00}{408,00}} = \frac{81,43}{878,68} = 9,27\%$$

La capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto il reddito dell'immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo (lordo o netto) per un saggio di capitalizzazione (lordo o netto).

$$V = \frac{R}{i} \quad \text{dove:}$$

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = canone (reddito) annuo dell'immobile da valutare [euro/anno]

i = saggio di capitalizzazione annuo

A tal proposito, procedendo con la formula inversa per la determinazione del canone annuo relativo alla sola componente fabbricati, avremo il seguente risultato:

$$R = V \cdot i = 457.113,71 \cdot 0,0927 = 42.374,44 \text{ €/anno}$$

a cui andrà aggiunto in beneficio fondiario (Bf), calcolato nel paragrafo 3.8.1.3.4, pari a € 843,44.

Di conseguenza, il canone annuo riferito all'intera proprietà sarà pari a **43.217,88 €/annui (3.601,49 €/mese)**

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 15/12/2023 il più probabile valore di mercato dell'immobile in complessivi **Euro 530.767,58**.

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, 22 dicembre 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Mattia Galeazzi)