

TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 181/2020

promossa da

XXXXX XX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX (avv. Lorenzo Serretti)

contro

XXXXXX XXXXXXXX (non costituita)

Rinvio udienza: 27.01.2022

**RELAZIONE PERITALE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto **dott. ing. Antonello Fossi** con studio professionale in Colli al Metauro PU, alla via Carbonara 21, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 789 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro al n° 50 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Lorenzo Pini, con apposito Decreto del 4 marzo 2021, notificato a mezzo PEC in data 4 marzo 2021, al fine di determinare il valore degli immobili pignorati.

A seguito di tale Nomina il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a formalizzare la propria accettazione dell'incarico trasmettendo telematicamente in data 8 marzo 2021 il "Verbale di accettazione incarico da parte del CTU" debitamente compilato e sottoscritto digitalmente.

Essendo presente in tale documento anche la formula del giuramento di rito, con la sua trasmissione è da intendersi pure evasa tale formalità.

Ad evasione dell'incarico ricevuto è stata redatta la presente Relazione Peritale che, per comodità di lettura, è stata ordinata secondo i seguenti paragrafi.

1. Oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio	pag. 2
2. Svolgimento operazioni peritali	pag. 5
3. Risposta ai quesiti	pag. 6
4. Conclusioni	pag. 18
5. Elenco allegati	pag. 19

*

1 - OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Da quanto disposto nel Decreto di Nomina del 4 marzo 2021 il Giudice dell'esecuzione formula al C.T.U. il seguente preliminare quesito:

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

L'Esperto deve precisare:

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

oppure

- se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva”.

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 e 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. a 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 a I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. a 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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47, ovvero dall'articolo 46 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 47/85

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

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve

infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se dal 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 e 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 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 dell'immobile, 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 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 di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n° 47 del 25.02.2008), 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 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel Decreto di Nomina del 4 marzo 2021, fu concesso il termine di 90 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa e dei relativi allegati in modalità telematica PCT con invito a trasmetterne copia alle Parti almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Purtroppo, a causa di sopravvenuti motivi di salute, nonché della ridiffusione dell'episodio pandemico, non si è potuto ottemperare all'evasione dell'incarico nei termini indicati dal Giudice dell'Esecuzione.

Durante l'attività svolta sono stati effettuati vari accessi presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio - Servizi Catastali;

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- Ufficio Tecnico e Urbanistica del Comune di Montelabbate;

In data 23 marzo 2021 ho effettuato il primo sopralluogo in sito assieme al Custode nominato avv. Matteo Carboni a cui hanno fatto seguito altri due autonomi sopralluoghi nelle date del 24 giugno 2021 e del 30 giugno 2021.

Sulla base dei riscontri eseguiti si riferisce quanto esposto nel seguito.

3 - RISPOSTA AI QUESITI

Sulla scorta della documentazione reperita e dei rilievi effettuati in sito si ritiene di poter rispondere ai quesiti sottoposti.

RISPOSTA AL QUESITO PRELIMINARE

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

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

oppure

- se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutivo”.

Dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto C.T.U. conferma la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, precisando che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato che contiene l'indicazione dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato e, in riferimento a esso, risale sino ad un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo precisa che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto d'acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e 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.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare si sostanzia nella piena proprietà di **n° 1 unità immobiliare** sita in Comune di Mombaroccio PU alla via Antonio Romagnoli 7, con destinazione d'uso a opificio per l'imbottigliamento di acqua minerale, edificata su suolo della complessiva superficie catastale di mq 1.462,00 (tra area coperta dal fabbricato stesso e pertinenziale area

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

scoperta ad esso circostante, di cui al Catasto Terreni di tale Comune al Foglio n° 24, Particella n° 1333, costituita da:

1) opificio censito al **Catasto Fabbricati** del Comune Censuario di Mombaroccio PU (codice catastale: F310), con i seguenti dati di identificazione (*cf.*: Allegati nn° 2 e 3):

Sezione Urbana /, Foglio 24, Particella 1333, Subalterno 1

e con i seguenti dati di classamento:

Zona Censuaria / - Categoria D/1 - Classe / - Consistenza / - Superficie Catastale / -

Rendita: Euro 5.050,00 - indirizzo: via Antonio Romagnoli 7, Piano T-1.

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato (C. T.: Foglio 24, Particella 1333) confina con (*cf.*: Allegato n° 1):

- C. T.: Foglio 24, Particella 1332 (terreno di proprietà della Società xxxxxxx xxxxxx);
- C. T.: Foglio 24, Particella 1224 (terreno con destinazione a relitto stradale di m² 55 di superficie catastale).

In merito all'opportunità di formazione di uno o più lotti per la vendita, appare di tutta evidenza che l'intero compendio non possa essere suddiviso in lotti in quanto già di per sé sostanzianti in un lotto unico, con valore ricavabile dalla sua vendita complessiva.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Sommatoria 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 a I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Come già detto, il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare si sostanzia nella piena proprietà di n° 1 unità immobiliare sita in Comune di Mombaroccio PU alla via Antonio Romagnoli 7 (Strada Provinciale 32), con destinazione d'uso a opificio per l'imbottigliamento di acqua minerale.

La sua ubicazione rispetto alle vie principali di comunicazione risulta senz'altro ottima, in quanto confinante con la Strada Provinciale 32, quale arteria principale di collegamento con la città di Pesaro. Inoltre, l'insediamento di che trattasi si trova in una

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

posizione isolata a poca distanza dal centro cittadino di Mombaroccio.

L'opificio è stato realizzato nella sua attuale conformazione con Permesso di Costruire n° 14 del 10.10.2011 all'interno di un fabbricato rurale a due piani fuori terra costruito ante 1967 e completamente ristrutturato con Permesso di Costruire n° 15 del 26.05.2008.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura portante di pietra e mattoni e in conglomerato cementizio armato con intelaiatura di travi e pilastri e tamponamenti esterni in muratura di pietra e mattoni, dello spessore non inferiore a cm 55.

Il solaio di orizzontamento del piano primo è in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è del tipo a due falde, realizzato con struttura lignea sostenuta da capriate in acciaio con soprastante guaina bituminosa impermeabilizzante e manto finale in coppi.

La finitura esterna delle facciate è caratterizzata da muratura mista di pietra e mattoni faccia a vista su tre lati e da intonaco civile sul retro prospetto, il tutto con ottimo livello di conservazione.

La distribuzione interna dell'opificio è:

PIANO TERRA

- Ingresso con superficie netta pari a mq 6,07 circa.
- Spogliatoio con superficie netta pari a mq 7,00 circa.
- WC a servizio dello spogliatoio con superficie netta pari a mq 1,92 circa;
- Laboratorio analisi con superficie netta pari a mq. 15,92 circa;
- Laboratorio con superficie netta pari a mq 93,55 circa;
- Portico esterno a struttura lignea posto sul retro dell'edificio con superficie netta pari a mq 49,00;

PIANO PRIMO (accessibile dalla scala esterna sul retro dell'edificio)

- Ingresso con superficie netta pari a mq 17,60 circa;
- Bagno con doccia di superficie netta pari a mq 10,97 circa;
- Ufficio con superficie netta pari a mq 10,97 circa;
- Ampio locale destinato a ufficio "open space" con superficie netta pari a mq 93,56 circa;

L'interno dei vari ambienti sopra descritti presenta uno ottimo stato di

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

conservazione e privo della presenza di qualsiasi formazione di muffe.

L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a ml 3,00, mentre quelli al piano primo variano da ml 4,20 al colmo a ml 2,85 all'imposta nel corpo di fabbrica grande e da ml 3,60 al colmo a ml 2,85 all'imposta nel corpo di fabbrica piccolo.

Tutti i pavimenti del piano terra sono in grès porcellanato, mentre quelli del piano primo sono in mattoni levigati.

Tutte le porte interne ed esterne sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di bianco e sono dotati di vetro camera.

Il bagno al piano primo e i locali WC hanno ottime finiture interne, frutto di una relativamente recente realizzazione.

I locali sono internamente tinteggiati di bianco e risultano ben mantenuti e puliti.

L'impianto elettrico è a norma e risulta essere realizzato secondo i moderni criteri di sicurezza.

Non esiste un impianto di riscaldamento, ma è presente una predisposizione nelle pareti perimetrali esterne per l'installazione di pompe di calore capaci di assicurare il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 il sottoscritto C.T.U. precisa che la vendita immobiliare è soggetta a I.V.A trattandosi di immobile con destinazione d'uso non abitativo e con venditore soggetto I.V.A.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

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

La datazione della costruzione originaria del compendio oggetto di espropriazione può essere collocata intorno agli anni '20 come la gran parte dei similari edifici rurali.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47, ovvero dall'articolo 46 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La valutazione della regolarità edilizia urbanistica dell'unità immobiliare facente parte del compendio in esame ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n° 47 è stata effettuata mediante accesso alla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico e Urbanistica del Comune di Montelabbate.

Tale accesso ha permesso di constatare la presenza delle seguenti pratiche edilizie succedutesi nel tempo riguardanti l'immobile in oggetto, che rappresentano lo stato legittimato alla data odierna (cfr.: Allegato n° 4):

- "Concessione Edilizia" n° 13 del 28.07.1998;
- "Permesso di Costruire" n° 15 del 26.05.2008;
- "Denuncia Inizio Attività" n° 18 del 28.04.2010;
- "Denuncia Inizio Attività" n° 36 del 22.09.2010;
- "Permesso di Costruire" n° 14 del 10.10.2011;
- "Segnalazione Certificata Inizio Attività" n° 29 del 08.05.2012;
- "Segnalazione Certificata Inizio Attività" n° 65 del 21.11.2013;
- Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792.

Alla data odierna non risulta ancora rilasciata dal Comune di Mombaroccio la prescritta Autorizzazione di Agibilità a valere per tutto il complesso edilizio.

Il confronto tra lo stato legittimato risultante dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, nella fattispecie le Tavole A1 e A2 allegate al Titolo Unico

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

del 08.08.2014, Prot. n° 66792 (*cf.*: Allegato n° 4) e la situazione reale degli immobili riscontrata in sede di sopralluogo non ha evidenziato alcuna difformità dalle previsioni progettuali ivi assentite.

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile nella relativa planimetria catastale in atti (*cf.*: Allegato n° 6), si rileva che questa riporta la situazione assentita con la Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 65 del 21.11.2013 e pertanto non tiene conto delle modifiche assentite e apportate con il Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792.

Nella fattispecie, in essa non è riportato il nuovo portico a struttura lignea realizzato sul retrospetto e l'eliminazione della parete divisoria tra l'ingresso e l'ufficio ubicati al piano primo del corpo di fabbrica piccolo.

Pertanto la rappresentazione catastale necessita di essere aggiornata alla situazione attuale e tale aggiornamento costituirà fase propedeutica alla richiesta di rilascio del necessario Certificato di Agibilità da parte del Comune di Mombaroccio che come già detto non è stata ancora istruita alla data attuale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/85.

Nel compendio immobiliare espropriato, non sono presenti terreni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

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.

Il compendio immobiliare espropriato è stato identificato catastalmente nella risposta al quesito n° 1 con esatta rispondenza ai dati riportati nell'atto di pignoramento;

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

per quanto riguarda l'eventuale emissione del decreto di trasferimento si ravvisa la necessità di richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità a conclusione dei lavori di cui al Titolo Unico del 08.08.2014, Prot. n° 66792 che comporta il deposito di tutta una serie di documenti tra cui anche l'aggiornamento della planimetria catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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 dal caso una bozza di progetto di divisione.

Dall'esame della documentazione in atti si rileva che alla data della notifica del Pignoramento da parte della Banca di Pesaro Credito Cooperativo - Società Cooperativa avvenuta il 16.10.2020 i diritti reali di godimento sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultano in capo al seguente soggetto con le relative specifiche:

1) **xxxxxxx xxxxxxx**, con sede legale in via degli Abeti 312 - int. 5 61122 Pesaro PU (c. f.: xxxxxxxxxxxx);

titolare del diritto di PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Pertanto alla data della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso in forza di un atto regolarmente trascritto senza la presenza di comproprietari indivisi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La risposta è desumibile dalla documentazione in atti e più precisamente nel certificato ipotecario n° PS 100494 anno 2020 che si conferma in toto e a cui si rimanda per le informazioni richieste nel presente quesito.

Ad ogni buon conto si allega l'ispezione ipotecaria relativa all'immobile in esame personalmente eseguita in data 24.01.2020 con le formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (*cfr.*: Allegato n° 5).

Da quanto emerso dalla documentazione in atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie personalmente effettuate, per i beni pignorati, non è stata riscontrata la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso e abitazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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 dell'immobile, 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il quesito che si pone al Consulente Tecnico d'Ufficio, nella fattispecie, riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio, riferita alla data attuale, della piena proprietà dell'immobile pignorato da porre, successivamente, a base della relativa istruenda vendita immobiliare con incanto.

In siffatta situazione, trattandosi di bene appartenente a categoria di cespiti presenti sul mercato in grande quantità con sussistenza di validi e recenti esempi di transazione aventi per oggetto immobili assimilabili a quelli in oggetto, la valutazione più appropriata risulta essere quella eseguita con il metodo di stima sintetico - comparativo, che giunge al valore dell'unità immobiliare applicando alla consistenza vendibile i corretti prezzi applicati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale.

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico - comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nella località, si è provveduto ad assumere informazioni sul luogo attraverso la consultazione degli operatori immobiliari locali, nonché delle quotazioni aggiornate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per conto dell'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di un cespite dalla natura particolare, con connotazione mista tra il residenziale e il produttivo, e in assenza di contrattazioni valide per il produttivo, si è fatto riferimento alle quotazioni riguardanti le compravendite di appartamenti tenendo poi conto della non completa assimilabilità con quanto oggetto di stima.

Dalle consultazioni effettuate sono emersi i seguenti rilievi in merito a offerte e/o contrattazioni relative ad unità immobiliari residenziali:

- quotazione minima media €/mq 700,00
- quotazione massima media €/mq 1.100,00

Tenuto conto del taglio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (grande superficie commerciale), della dotazione impiantistica termica e idrica, del tipo, caratteristiche e vetustà del fabbricato, della recente pregevole ristrutturazione subita, nonché del permanente stato di crisi economica si ritiene congruo poter attribuire allo stesso il valore unitario di €/mq 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta / 00 al metro quadrato) di superficie vendibile.

La consistenza vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici eseguiti in loco, avuto riguardo all'allegato "3" del D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138 e agli usi locali per quanto riguarda i coefficienti di ragguglio.

In base a quanto sopra esposto si hanno le seguenti risultanze:

- Consistenza vendibile opificio (Sezione Urbana /, **Foglio 24, Particella 1333, Subalterno 1**):

- opificio: mq 317,22 x 1,00 = mq 317,22

- loggia comunicante con i vani principali e accessori fino a mq 25,00:

mq 4,32 x 0,30 = mq 1,30

- portico esterno non comunicante con vani principali e/o accessori:

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

Porzione fino a mq 25,00: mq 25,00 x 0,15 = mq 3,75

Porzione eccedente i mq 25,00: mq 24,00 x 0,05 = mq 1,20

- scoperto pertinenziale fino a mq 317,22: mq 317,22 x 0,10 = mq 31,72

- scoperto pertinenz. eccedente i mq 317,22: mq 1.082,64 x 0,02 = mq 21,65

Sommano: mq 376,84

In arrotondamento: **mq 377,00**

da cui segue la seguente valutazione immobiliare:

probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

mq 377,00 x €/mq 750,00 = € 282.750,00

In arrotondamento **€ 283.000,00**

A tale valutazione occorre poi applicare una decurtazione pari ad almeno € 3.000,00 quale onere di spesa stimato per l'istruzione della pratica di rilascio del prescritto Certificato di Agibilità.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e a ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, si stima il più probabile valore venale di mercato della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Mombaroccio PU, via Antonio Romagnoli 7:

1) opificio (Sezione Urbana /, Foglio 24, Particella 1333, Subalterno 1):

• **Valore piena proprietà pari a 1/1: € 280.000,00**

(diconsi duecentoottantamila / 00 euro).

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

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.

L'ipotesi di suddivisione in lotti è stata già formulata nella risposta al quesito n° 1, laddove tale ipotesi è stata ritenuta inopportuna dal punto di vista commerciale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

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

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

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 di 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;

Durante l'espletamento dei sopralluoghi effettuati nell'immobile di che trattasi, lo stesso è risultato non occupato.

Non risultano in essere contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento né particolari pattuizioni riguardanti l'occupazione dell'unità immobiliare.

Da ultimo si cita che non sono stati rilevati altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, oltre alla presente procedura espropriativa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare, risulta che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

dott. ing. Antonello Fossi

via Carbonara 21 61036 Colli al Metauro PU - Tel. e Fax: 0721.891.452

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

(cfr.: Allegati n° 6 e 7).

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

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.

(cfr.: Allegato n° 8).

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n° 47 del 25.02.2008), 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,

(cfr.: Allegato n° 9).

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

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.

(cfr.: Allegati nn° 10 e 11).

*

5 - CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, nel ringraziare la S. V. I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, rimanendo pur sempre a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*

6 - ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti ALLEGATI:

1 - Stralcio planimetria Catasto Terreni estratta c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio - Servizi Catastali in data 24.03.2021;

2 - Visure attuali per immobile effettuate c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio - Servizi Catastali in data 20.01.2022 relative a tutte le unità immobiliari pignorate;

3 - Visure storiche per immobile effettuate c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio - Servizi Catastali in data 20.01.2022 relative a tutte le unità immobiliari pignorate;

4 - Titoli edilizi abilitativi relativi agli interventi di ristrutturazione e trasformazione edilizia dell'unità immobiliare pignorata e alle loro varianti;

5 - Ispezione Ipotecaria relativa all'immobile oggetto di espropriazione effettuata c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.01.2022 comprensiva delle formalità contro disponibili in formato elettronico;

6 - Planimetria Catasto Fabbricati estratta c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio - Servizi Catastali in data 24.03.2021 relativa all'unità immobiliare pignorata;

7 - Documentazione fotografica del C.T.U. (n° 88 foto);

8 - Succinta descrizione dei lotti formati

9 - Copia perizia oscurata;

10 - Checklist;

11 - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Fano/Pesaro, il 24 gennaio 2022

IL C.T.U.



Antonello Fossi