

## TRIBUNALE DI URBINO

=====

Al Giudice Delegato Dott.sa Vera Colella.

OGGETTO:Esecuzione immobiliare N°11/2023 R.G.E.

=====

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto ex. Art.569 c.p.c. nominato dalla S.V.Ill.ma nell'esecuzione immobiliare in oggetto in data 01-08-2023 (nomina ricevuta con PEC del 03-08-2023 ore 15:19), dichiara che in data 07-08-2023 ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;*

*2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;*

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato*

*l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono*

*l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli*

*attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,*

*in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*4) proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o*



*redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:*

*a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, N°380 e gli eventuali costi della stessa;*

*b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, N°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, N°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

*8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:*

*a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;*

*b) 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;*



*c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) verifichi 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;*

*10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;*

*11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;*

*12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;*

*13) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:*

*a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

*b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione;*

*c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;*

*d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex*



*coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*14) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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.*

### **1) PREMESSE**

Il sottoscritto perito estimatore Ing. Paolo Piergiovanni dichiara di avere eseguito i seguenti accessi e sopralluoghi:

-1° SOPRALLUOGO il 06-09-2023 ore 10:00 e seguenti in Comune di Piobbico via Giovanni Pascoli,2/A alla presenza di:

- moglie dell'esecutato.

-2° SOPRALLUOGO il 18-10-2023 ore 9:30 e seguenti in Comune di Piobbico via Giovanni Pascoli,2/A alla presenza di:

-moglie dell'esecutato;

-Ing. Alessandro Alessandrini in qualità di coadiutore del perito estimatore.

-1° ACCESSO il 05-10-2023 ore 10:00 e seguenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico alla presenza di:

-Geom. Monia Ceccarelli responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-2° ACCESSO il 16-01-2024 ore 8:30 e seguenti in Loc. Trazanni di Urbino presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino.

### **2) DESCRIZIONE**

In base all'atto di pignoramento l'immobile colpito dall'esecuzione immobiliare in oggetto sito in Comune di Piobbico in via Giovanni Pascoli,2/A è definito come segue:

- 1) Foglio 25, particella 1659, sub. 20, (ex. Particella 910, sub.20, ex subb.7 e 8), Via Giovanni Pascoli 2, piano 3, categoria A/2, classe 1, vani 6,5 , rendita catastale 328,98 €.**



ed è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Piobbico sul Foglio N°25, Particella N°1659 (ALLEGATO 1) mentre nel Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico è riportato sulla planimetria catastale Prot. N°PS0085273 del 24-08-2006 (ALLEGATO 2); sulla visura per immobile è identificato come: Foglio N°25, Particella N°1659, Subalterno 20, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale 328,98 €, Via Giovanni Pascoli 1, Piano 3, Superficie Totale 103 mq., Superficie totale escluse aree scoperte 103 mq. (ALLEGATO 3).

Di proprietà dell'esecutato per intero, libero e non affittato e/o utilizzato da alcuno.

In occasione del primo sopralluogo del 06-09-2023 il sottoscritto perito estimatore Ing. Paolo Piergiovanni ha accertato che l'indirizzo esatto dell'alloggio colpito dalla presente esecuzione immobiliare è: via Giovanni Pascoli,2/A (FOTO 1-2-5) mentre nell'atto di pignoramento è riportato: via Giovanni Pascoli,2 (senza la A) e nella visura catastale è riportato: via Giovanni Pascoli,1 (anziché 2/A).

A seguito della richiesta di autorizzazione per procedere alla variazione catastale dell'immobile presentata dal sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in data 08-09-2023 ed autorizzata dalla S.V. Ill.ma in data 23-09-2023, attualmente l'immobile, come risulta dalla "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di variazione" Prot. N°PS00069840 del 23-10-2023 (ALLEGATO 4), è identificato come segue:

Foglio N°25, Particella N°1659, Subalterno 20, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale 328,98 €, Via Giovanni Pascoli,2/A, Piano 3, Superficie Catastale 101 mq., Superficie totale escluse aree scoperte 101 mq., di proprietà dell'esecutato per intero; riportato sulla planimetria catastale Prot. N° PS00069840 del 23-10-2023 (ALLEGATO 5).

L'immobile colpito dalla presente esecuzione immobiliare consiste in un alloggio al terzo piano di un edificio condominiale ubicato nel capoluogo di Piobbico (in prossimità dello storico locale "Trota Blu") dove si trovano tutti i servizi essenziali, prospiciente la strada provinciale S.P.257 che conduce verso Apecchio, al passo di Bocca Seriola e quindi verso la regione Umbria e Città di Castello.

Il capoluogo di Piobbico si trova ad una distanza di circa 69 km. da Pesaro; a



circa 58 km. da Fano; a circa 46 km. da Città di Castello ed a circa 44 km. da Urbino; inoltre dista circa 71 km. dal casello autostradale di Pesaro e circa 56 km. dal casello autostradale di Fano, entrambi dell'autostrada A14 Adriatica.

### **[U.I.1]-ALLOGGIO**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico come: Foglio N°25, Particella N°1659, Sub.20, Via Giovanni Pascoli 2/A, Piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 101 mq., Rendita catastale 328,98 € (ALLEGATO 4), riportato sulla corrispondente planimetria catastale Prot. N°PS0046808 del 20-07-2023 (ALLEGATO 5).

L'edificio nel quale si trova l'alloggio colpito dalla presente esecuzione immobiliare è composto da N°4 piani: piano terra, primo, secondo e terzo (FOTO 1-2-3-4) ed è a pianta rettangolare; le strutture portanti verticali sono costituite dalle pareti perimetrali in muratura di blocchi di laterizio con paramenti esterni in parte intonacati ed in parte rivestiti in pietra locale mentre i solai sono del tipo misto in latero-cemento.

La copertura è a padiglione con solaio in travetti prefabbricati tipo "varese" e tavelloni in laterizio mentre il manto di copertura è in tegole di laterizio.

L'accesso avviene attraverso un portone in legno situato nel retro dell'edificio (FOTO 2-5-6); nell'ingresso al piano terra si trova l'armadio con i contatori ENEL (FOTO 7-8) e l'ascensore (foto 9-10) non funzionante.

La scala condominiale ha gli scalini in marmo "trani" con battiscopa dello stesso materiale; le ringhiere sono in metallo verniciato (FOTO da 11 a 14).

Nel pianerottolo del terzo piano si trova una nicchia dove è alloggiata la caldaia di tipo murale alimentata gas metano, non collegata all'impianto termico dell'alloggio (FOTO 14-15-16), così come dichiarato dalla moglie dell'esecutato in occasione del sopralluogo del 06-09-2023.

Il portoncino d'ingresso dell'alloggio si trova a fianco della porta dell'ascensore (FOTO 17) ed è di tipo blindato di colore bianco (FOTO 18).

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente ad un ampio locale adibito a soggiorno-cucina dotato di caminetto a legna e di N°2 ampie finestre esposte verso nord-ovest (FOTO da 19 a 22), l'angolo cottura è delimitato in parte da due pareti a tutta altezza che lo separano dall'ingresso vero e proprio.

Attraverso una porta (FOTO 23) si accede ad un disimpegno (FOTO 24) nel quale si affacciano:



- un ripostiglio dove si trova l'allacciamento per la lavatrice (FOTO 25-26);
- un bagno di servizio cieco dotato di tazza w.c., lavabo, e box doccia (FOTO 27-28-29) con pavimento in mattonelle di ceramica e rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica fino ad una altezza dal pavimento di 1,60 m., in questo bagno era stato installato un boiler elettrico per la produzione dall'acqua calda (boiler non presente al momento dei sopralluoghi);
- due camere di grandi dimensioni (FOTO da 30 a 38); nei soffitti di entrambe vi sono delle tracce di infiltrazioni dalla copertura (FOTO 32-33-37-38);
- un bagno principale di grandi dimensioni dotato di finestra, tazza wc, bidet, lavabo e vasca (FOTO da 39 a 43) con pavimento in mattonelle di ceramica e rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica fino ad una altezza dal pavimento di 1,88 m.;
- una camera di minori dimensioni (foto da 44 a 47).

Nel soffitto del bagno di grandi dimensioni si trova una botola per accedere al sottotetto (FOTO 48).

Un'altra botola è situata nel pianerottolo condominiale davanti al portoncino d'ingresso (FOTO 49); attraverso una scala retrattile si accede al sottotetto (FOTO da 50 a 53).

Le finestre sono in legno laccato di colore bianco con vetro-camera (FOTO 54-55), alcune di esse sono dotate dell'apertura tipo anta-ribalta, le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in P.V.C.; tutte le porte sono in legno laccate bianche; le soglie interne delle finestre sono in marmo.

Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In tutto l'alloggio il pavimento è in mattonelle di ceramica dello stesso tipo (esclusi i pavimenti dei bagni); i battiscopa sono tutti in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'impianto termico è dotato di caldaia murale alimentata a gas metano situata in una nicchia nel pianerottolo condominiale (FOTO 56) con N°2 termostati (uno per la zona giorno situato a fianco del portoncino d'ingresso FOTO 18 ed uno per la zona notte situato all'interno della camera di maggiore superficie FOTO 59); tuttavia la moglie dell'esecutato durante il sopralluogo del 06-09-2023 ha dichiarato che la caldaia è staccata dall'impianto termico che è stato alimentato da una caldaia a pellet (non presente al momento dei sopralluoghi) che era ubicata nel soggiorno in corrispondenza della parete obliqua (FOTO



57) mentre la canna fumaria si trova tutt'ora all'interno della camera adiacente di minori dimensioni (FOTO 58).

L'alloggio è dotato di impianto citofonico (FOTO 60).

Infine, sebbene l'alloggio sia privo di garage, tuttavia è possibile usufruire dello scoperto, adiacente al portone d'ingresso (FOTO 61), che è recintato in parte con una recinzione metallica ed in parte con una rete metallica (FOTO 62-63-64).

L'alloggio al momento dei sopralluoghi era ingombro dai mobili e dalle suppellettili, era libero e non affittato ad alcuno ed in condizioni generali discrete salvo il normale deterioramento d'uso.

### **3) CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico e dalla documentazione ricevuta cortesemente dal tecnico progettista, è risultato quanto segue.

L'immobile colpito dalla presente Esecuzione Immobiliare, con cambio di destinazione d'uso è stato trasformato da ufficio ad alloggio in base alla pratica di Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N°4838 del 17-07-2006 Pratica Edilizia N°34/06 (ALLEGATO 6) corredata della seguente documentazione tecnica:

- TAV.1: stato concessionato e stato di progetto (ALLEGATO 7);
- TAV.2: stato di progetto – verifica di adattabilità e verifica parcheggi (ALLEGATO 8);
- TAV.3: relazione tecnica (ALLEGATO 9).

In data 28-09-2006 è stato depositato il “certificato di collaudo finale” (ALLEGATO 10) dal quale risulta che i lavori sono stati ultimati in data 23-09-2006.

Nel fascicolo consultato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Piobbico non è stato rintracciato il certificato di agibilità.

Confrontando l'elaborato grafico TAV.1 (ALLEGATO 7) della pratica D.I.A. con la situazione reale riscontrata in occasione dei sopralluoghi, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha constatato la seguente difformità:

- la porta di comunicazione dal soggiorno alla camera di minori dimensioni (presente nella TAV.1) è stata tamponata senza la necessaria preventiva richiesta di autorizzazione per modifiche interne.



Sentita la responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico, tale difformità è sanabile depositando una pratica C.I.L.A. per accertamento di conformità in base all'art.37 del D.P.R. 06-06-2001 N°380 previo pagamento di una sanzione di 1.000,00 €; nel caso specifico presso Comune di Piobbico non è previsto il pagamento dei diritti di segreteria.

Costo per accertamento di conformità a favore del Comune di Piobbico

-Sanzione	1.000,00 €
<u>-Diritti di segreteria</u>	<u>0,00 €</u>
T O T A L E	1.000,00 €

Le spese tecniche per l'approntamento della pratica C.I.L.A. (compilazione modulistica, elaborato grafico con stato di fatto e di progetto, relazione tecnica, documentazione fotografica) ammontano a complessivi 1.800,00 € (+ 4% cassa Ing./Archh. + IVA 22%).

Costo spese tecniche per accertamento di conformità

-Onorario	1.800,00 €
4% cassa Ingg./Archh.	<u>72,00 €</u>
	1.872,00 €
<u>IVA 22%</u>	<u>411,84 €</u>
T O T A L E	2.283,84 €

**4) CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Siccome si è accertato che l'immobile (alloggio) colpito dalla presente esecuzione immobiliare sito in Comune di Piobbico via Giovanni Pascoli, 2/A non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica); in base a quanto previsto dal quesito N°7, l'Ing. Alessandro Alessandrini in qualità di coadiutore del sottoscritto perito estimatore ha provveduto alla redazione dell'A.P.E., previa autorizzazione della S.V. Ill.ma del 23-09-2023 a seguito della richiesta del sottoscritto del 08-09-2023.

**[U.I.1]-Alloggio.**

Alloggio di civile abitazione sito al terzo piano in via Giovanni Pascoli,2/A; pratica A.P.E. del 09-01-2024 avente il seguente codice identificativo: 20240109-041049-02821 valida fino al 09-01-2034 (ALLEGATO 11) corredata, in fondo a pag.4, del QR-code che ne attesta l'avvenuto deposito presso la Regione Marche.



## **5) ATTI NOTARILI, VINCOLI**

A seguito di N°2 successivi accessi presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pesaro – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino del 16-01-2024 (che si sono resi necessari perché nella prima ispezione ipotecaria delle ore 8:39:04 – ALLEGATO 12 - fatta a nome dell’esecutato non è comparso il pignoramento; pignoramento che invece è comparso nella seconda ispezione ipotecaria delle ore 10:33:40 – ALLEGATO 13 - fatta a nome dell’esecutato ma con il cognome storpiato con N°2 “n” nel cognome anziché con N°1 sola “n”; infatti nell’atto di pignoramento il cognome dell’esecutato è stato scritto erroneamente con N°2 “n”), il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ha accertato che sull’immobile colpito dalla presente esecuzione immobiliare, dal 13-03-2023 fino al 15-01-2024 a nome dell’esecutato non vi sono altre formalità oltre a quelle già descritte e contenute nella “CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N°302/1998” del 15-03-2023 del Notaio Dott. Niccolò Tiecco già in atti e riferita alla data del 15-03-2023 (ALLEGATO 14) così come ivi riportate:

\*IPOTECA VOLONTARIA N°[REDACTED]/2281 del 03-10-2006

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 29-09-2006 rep. N°106945/16583 – Capitale di € 110.000,00 - durata 30 anni – ipoteca di € 220.000,00.

A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] (An) C.F. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto ad [REDACTED] via [REDACTED],4/6).

Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la piena proprietà dell’immobile censito al Foglio 25, mappale 910, sub.20.

\*IPOTECA VOLONTARIA N°1219/119 del 26-02-2013

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 21-02-2013, rep. N°[REDACTED]/24872 – Capitale di € 37.000,00 – durata 10 anni – ipoteca di € 74.000,00.

A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. sede di Ancona (An) C.F. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto ad [REDACTED] via [REDACTED],4/6).

Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la piena proprietà dell’immobile in oggetto.



\*IPOTECA LEGALE N°6972/821 del 06-12-2019

Derivante da Ruolo Avviso di Accertamento Esecutivo, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
– [REDACTED] sede Roma (Rm), rep. N° [REDACTED]/8219 del 05-12-2019 – Capitale  
di € 93.912,17 – Ipoteca di € 187.824,34.

A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] sede Roma (Rm) C.F.  
[REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]).

Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] [REDACTED].  
[REDACTED], per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

\*PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N° [REDACTED]/836 del 22-02-2023

Unep Tribunale di Urbino (Pu), rep. N° [REDACTED] del 21-01-2023 – Capitale di €  
93.912,17 – Ipoteca di € 187.824,34.

A favore: [REDACTED], sede [REDACTED] (Tv) C.F. [REDACTED].

Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.  
[REDACTED], per la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Infine si fa presente che nella prima ispezione ipotecaria (ALLEGATO 12) vi  
è una formalità non riportata nel certificato notarile:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03-10-2006 – Registro Particolare 4568  
Registro Generale 8511.

Pubblico ufficiale Notaio Dott. Mancini Giuseppe Repertorio 106944/16582  
del 29-09-2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIOBBICO (PU)

## **6) VALUTAZIONE DI STIMA**

Vista la descrizione che precede, tenuto conto dell'andamento del mercato  
immobiliare della zona e del particolare momento di crisi economica generale  
che si riflette in una contrazione del valore degli immobili nei comuni  
dell'entroterra pesarese, vista l'ubicazione dell'immobile colpito dalla  
presente E.I. (Comune di Piobbico, via Giovanni Pascoli,2/A), viste le  
condizioni in cui si trova e consultata la banca dati delle quotazioni  
immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia  
delle Entrate da cui risulta che il valore di mercato dei fabbricati residenziali  
di tipo economico nel capoluogo del Comune di Piobbico nel primo semestre  
dell'anno 2023 è compreso tra un minimo di 495,00 €/mq ed un massimo di  
690,00 €/mq. (ALLEGATO 15).



Considerato che i piccoli comuni dell'entroterra Pesarese scontano ancora pesantemente la situazione determinata da: crisi economica generale, pandemia, guerre; il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che il più probabile valore commerciale unitario dell'alloggio colpito dalla presente esecuzione immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, possa essere pari al valore medio indicato dall'O.M.I.:  $(495,00 + 690,00)/2 = 592,50 \text{ €/mq}$ .

#### **[U.I.1]-Alloggio**

PIANO TERZO

Alloggio	101,48 mq. × 592,50 €/mq.=	60.126,90 €
<b>T O T A L E</b>		<b>60.126,90 €</b>

#### **7) CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEL LOTTO**

In base alle descrizioni che precedono il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto designato ex art.568 c.p.c. dichiara che con l'immobile colpito dall'esecuzione immobiliare in oggetto consistente in un alloggio sito in Comune di Piobbico via Giovanni Pascoli,2/A (terzo piano) è possibile formare N°1 unico lotto il cui più probabile valore di mercato è il seguente.

#### **LOTTO 1**

##### **[U.I.1] Alloggio**

Identificato nel Catasto Fabbricati come: Comune di Piobbico, Foglio N°25, Particella N°1659, Sub.20, Via Giovanni Pascoli,2/A, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale 328,98 € (ALLEGATO 4), riportato sulla corrispondente planimetria catastale Prot. N°PS009840 del 23-10-2023 (ALLEGATO 5).

Di proprietà dell'esecutato per intero, libero e non occupato da alcuno.

Valore commerciale complessivo di mercato del **LOTTO 1**:

-[U.I.1] - Alloggio	60.126,90 €
A detrarre:	
-Sanzione per accertamento di conformità	-1.000,00 €
-Spese tecniche	-2.283,84 €
<b>T O T A L E</b>	<b>56.843,06 €</b>

**(cinquantaseimilaottocentoquarantatre/06 €)**

Con ossequi,

URBINO 18/01/2024

Ing. Paolo Piergiovanni



## **INDICE**

-1) Premesse	pag. 4
-2) Descrizione	pag. 4
-3) Conformità urbanistica ed edilizia	pag. 8
-4) Certificato A.P.E.	pag. 9
-5) Atti notarili, vincoli	pag. 10
-6) Valutazione di stima	pag. 11
-7) Conclusioni e formazione del lotto	pag. 12

