

Geom. Francesco Boldrini

Via Gradara n. 14 – 61122 Pesaro (PU)

0721 1713598 – 340 9027291

geom.fboldrini@gmail.com

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 70/2023

CREDITORE PROCEDENTE: ****OMISSIS****

DEBITORI: ****OMISSIS****

GIUDICE: Dott. Lorenzo Pini

Premessa

Il sottoscritto *Geom. Francesco Boldrini* libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 2005, con studio in PESARO (PU) Via Gradara n. 14, C.F. BLDFNC89B03I608S, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Lorenzo Pini del Tribunale di Pesaro, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare r.g.n. 70/2023, al fine di determinare il valore degli immobili pignorati e redigere una perizia tecnica contenente le risposte ai quesiti indicati nella nomina del 04 Luglio 2023.

Svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto CTU Geom. Boldrini Francesco ha verificato la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e dopo aver consultato il fascicolo agli atti ed aver effettuato le opportune verifiche e ricerche presso gli uffici comunali e catastali, è stato effettuato il sopralluogo previa comunicazione al debitore esecutato.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28 Luglio 2023 alle ore 8:30, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Tavullia in Via Fabio Tombari n. 10 ed è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione in presenza del Sig. Marco Corbucci per conto di Marche Servizi Giudiziari, e del debitore esecutato ****OMISSIS**** (ALL. 1). Durante tale sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, secondo comma

Dalla documentazione agli atti è emerso che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile sostitutivo a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano (PA) redatto in data 05/06/2023. Il certificato notarile risale sino ad un atto di compravendita del 1994, quindi antecedente più di venti anni rispetto la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/05/2023. Si rileva inoltre l'assenza dell'estratto catastale attuale e storico.

Nella documentazione agli atti non è presente il certificato di stato civile dell'esecutata, che è stato acquisito dal sottoscritto ed allegato alla presente perizia (ALL. 2).

Da tale documentazione si rileva che ****OMISSIS**** è coniugata con il ****OMISSIS**** e che hanno contratto matrimonio in data ****OMISSIS**** nel Comune ****OMISSIS****, come risulta dal certificato di matrimonio (ALL. 3).

L'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione è avvenuto in data 23/11/1994, in data antecedente alla data di matrimonio.

Sviluppo dei quesiti

1) 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.

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano secondo con soffitta al piano terzo e scoperto esclusivo e un'autorimessa al piano terra, ubicato a Tavullia (PU), località Rio Salso in Via Fabio Tombari n. 10 ed in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio prov. di Pesaro Territorio, (ALL. 4) risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Tavullia al:

- Foglio 43, Particella 664, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale totale 158 mq, Rendita 356,36 €;
- Foglio 43, Particella 664, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 40 mq, Superficie Catastale totale 44 mq, Rendita 74,37 €.

Per quanto risulta dalla documentazione non sono presenti parti comuni agli immobili oggetto di pignoramento, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni.

L'autorimessa al piano terra confina con altre autorimessa (sub. 1-3), mentre l'appartamento è confinante al piano con altre abitazione (sub. 5-8).

2) 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 esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato composto da n. 4 abitazioni con relative autorimesse realizzato negli anni 1993-1995 che si sviluppa su quattro piano fuori terra. Gli immobili oggetto di stima sono stati completati nell'anno 1998. Si accede all'abitazione da un ingresso esclusivo al civico n. 10 di Via Fabio Tombari. Per raggiungere i piani secondo e terzo è presente una scala esterna esclusiva. L'autorimessa ha un ingresso carrabile sempre su Via Fabio Tombari con cancello carrabile in ferro a battente. L'immobile oggetto di esecuzione (sub. 7) è un appartamento posto al piano secondo suddiviso in soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno, oltre a tre balconi. Al piano terzo sottotetto è presente una soffitta con altezza interna minima pari a 1,05 ml e massima pari a 3,11 ml, con un balcone. Il piano terzo è suddiviso in tre ambienti adibiti a soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, gli infissi sono in legno e come sistema di oscuramento sono presenti delle tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è indipendente con radiatori in alluminio, presenti anche al piano sottotetto, dove è presente anche una stufa. Al piano secondo è presente inoltre un impianto di condizionamento a split. Come si evince dalla documentazione fotografica (ALL. 5), l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, la pavimentazione è in ceramica in tutti gli ambienti. L'autorimessa al piano terra (sub. 2) è accessibile da uno scoperto privato ed è dotata di basculante in alluminio. Nell'autorimessa è presente un bagno e sul retro del fabbricato è presente uno scoperto esclusivo, di pertinenza dell'appartamento, adibito a giardino. Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con presenza di alcuni distaccamenti di cemento nei balconi. Gli immobili sono di proprietà di persone fisiche, quindi la vendita è esente da I.V.A.

2bis) 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;

Dalla documentazione agli atti e ottenuta presso gli uffici pubblici risulta che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3) 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Tavullia, è emerso che la costruzione del fabbricato è iniziata successivamente al 02/09/1967, in particolare nell'anno 1993 con il rilascio della concessione Edilizia n. 86 del 20/09/1993.

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 opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Tavullia (ALL. 6), è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata dalla Concessione Edilizia n. 86 del 20/09/1983 e Concessione Edilizia n. 116 del 08/02/1995 (1° Variante).

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 107 del 23/12/1998 per realizzare lavori di completamento dell'appartamento e dell'autorimessa. Dopo la conclusione dei lavori è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità e agibilità Pratica n. 25/99 in data del 21/08/1999.

Dal sopralluogo eseguito sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi. Le difformità riscontrate consistono in:

1. Lievi modifiche delle tramezzature interne al piano secondo;
2. Presenza di controsoffitto nel soggiorno al piano secondo;
3. Presenza di cucina e bagno al piano sottotetto;
4. Modifica delle tramezzature interne al piano terzo sottotetto.

La difformità di cui al punto n. 1 consiste in alcune lievi modifiche alle tramezzature, che non influiscono nella distribuzione degli ambienti e che rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

La difformità di cui al punto n. 2 consiste nella realizzazione di un controsoffitto in cartongesso nel vano soggiorno che riduce l'altezza interna dell'ambiente a 2,40 ml e 2,60 ml, inferiore quindi a 2,70 ml. Tale controsoffitto va rimosso.

Le difformità di cui ai punti n. 3-4 consistono nella realizzazione di fatto di un altro appartamento al piano terzo sottotetto suddiviso in soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Nella pratica edilizia che legittima il fabbricato, il piano terzo è destinato a "ripostiglio", quindi non abitabile e in tale piano il progetto non prevedeva alcuna divisione interna. Le difformità di cui ai punti n. 3-4 risultano parzialmente sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria. I costi da sostenere per la regolarizzazione ed i ripristini delle opere abusive sono pari a circa 7.000 €, comprensivo di sanzione e spese tecniche.

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

Trattasi di unità immobiliari censite al catasto fabbricati, quindi non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

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;*

Gli immobili sono stati identificati catastalmente al quesito n. 1 ed è stata riscontrata corrispondenza ai dati specificati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde con lo stato di fatto, in quanto sono presenti le difformità elencate al quesito n. 4. L'accatastamento dovrà essere redatto successivamente alla presentazione della pratica urbanistica in sanatoria.

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 del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla visura catastale storica dell'immobile in oggetto e dalla documentazione agli atti, risulta che all'atto di notifica del pignoramento ****OMISSIS**** (parte eseguita) era intestataria

degli immobili oggetto di esecuzione per una quota pari a 2/3, pervenuti con atto di compravendita del 23/11/1994 repertorio n. 29089, a firma del Notaio Venturini Pasquale, trascritto il 30/11/1994 nn. 10140/6349. Risulta come comproprietario indiviso il ****OMISSIS**** che ha acquistato una quota pari a 1/3 degli immobili oggetto di esecuzione con atto di compravendita del 23/11/1994 repertorio n. 29089, a firma del Notaio Venturini Pasquale, trascritto il 30/11/1994 nn. 10140/6349.

Gli immobili non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

8) *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 e 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;*

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 13/09/2023 (ALL. 7), si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

- a) TRASCRIZIONE del 30/11/1994 - Registro Particolare 6349 Registro Generale 10140
Pubblico ufficiale Venturini Pasquale Repertorio 29089 del 23/11/1994
Atto tra vivi - Compravendita;
- b) TRASCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 3267,
Pubblico ufficiale Colangeli Angelo Repertorio 77076/36190 del 06/03/2013
Atto tra vivi - Costituzione di Fondo Patrimoniale
1. Annotazione n. 2404 del 14/11/2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale);
- c) ISCRIZIONE del 10/07/2013 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 7051
Pubblico ufficiale Giudice di pace di Gonzaga Repertorio 1 del 08/01/2013
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

- d) ISCRIZIONE del 23/10/2013 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 10670
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Pesaro Repertorio 973/2013 del 23/10/2013
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
1. Annotazione n. 1347 del 01/06/2021 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 1494 del 30/06/2022 (restrizione di beni)
- e) TRASCRIZIONE del 28/09/2016 - Registro Particolare 6587 Registro Generale 10394
Pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro Repertorio 5352/2016 del 10/08/2016
Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione
- f) TRASCRIZIONE del 22/05/2023 - Registro Particolare 4364 Registro Generale 6057
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro Rep. 673 del 03/05/2023
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Si fa presente che gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio.

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 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;*

La stima effettuata è di tipo "sintetica comparativa", basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, a seguito d'indagini su compravendite effettuate nella zona di fabbricati simili, opportunamente ponderata attraverso parametri/coefficienti qualitativi e dimensionali.

Il sottoscritto, per la valutazione si è basato su informazioni raccolte da agenzie immobiliari locali, nonché da Fonti FIAIP ed OMI, recentemente pubblicate, aggiungendo la personale esperienza e tenendo in considerazione l'attuale condizione del mercato immobiliare.

Sulla base di tali analisi si è pervenuti alla determinazione di un valore unitario di mercato pari a € 1.000,00/mq.

DESTINAZIONE	PIANO	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale equivalente
Abitazione	Secondo	92,70	1,00	92,70
Balconi	Secondo e Terzo	25,70	0,30	7,71
Soffitta	Terzo	66,80	0,70	46,76
Autorimessa	Terra	46,60	0,50	23,30
Scoperto esclusivo	Terra	83,00	0,10	8,30
Scala esclusiva	T-1°-2°-3°	11,00	0,30	3,30
Superficie Commerciale Totale =				182,07

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Valore attuale di mercato dell'intero bene: (182,07 mq x 1.000,00 €/mq) = **182.070,00 €**

Si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore del 10% per abbattimento forfettario dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **163.863,00 €**

Al valore dell'immobile vanno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, si ottiene quindi:
(163.863,00 - 7.000,00) = 156.863,00 € arrotondato a 156.900,00 €

La quota di proprietà dell'esecutata è pari a 2/3, quindi il valore di stima è pari a:

(156.900 x 2/3) = **104.600,00 €**

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'immobile oggetto di pignoramento non consente la formazione di gruppi omogenei.

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

Dal sopralluogo eseguito in data 28/07/2023 è emerso che l'unità immobiliare era occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, per quanto esposto dall'esecutata durante il sopralluogo e riportato nel verbale di sopralluogo. Il sottoscritto non è venuto a conoscenza di spese condominiali insolute e/o eventuali spese condominiali già deliberate.

Nessun altro procedimento è stato rilevato; i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non si è riscontrata la presenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità per il lotto oggetto di vendita.

Conclusioni

Con quanto esposto ai punti precedenti e specificato nella documentazione di seguito allegata, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito, restando a disposizione per quant'altro necessario.

Si allega una separata e succinta descrizione del lotto (ALL. 8); perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (ALL. 9); check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (ALL. 10) e foglio riassuntivo con gli identificativi catastali (ALL. 11).

Pesaro, lì 14/09/2023

Il C.T.U.

Geom. Francesco Boldrini



ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Certificato di stato civile
- 3) Estratto Atto di matrimonio
- 4) Documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa)
- 5) Documentazione Fotografica
- 6) Legittimità Urbanistica
- 7) Ispezione ipotecaria
- 8) Descrizione sintetica
- 9) Perizia versione privacy
- 10) Check list controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567
- 11) Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati