

TRIBUNALE DI PESARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2022

Perizia immobili frazionati

Creditore Procedente: Special Gardant Spa – Aragon NPL 2018 srl

Avv. Giuseppe Cinelli

Debitori:



Custode:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Lorenzo Pini

Fano li 05 marzo 2026



Il C.T.U. Lucarelli Ing. Giambattista



TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 71/2022

Special Gardant Spa /Aragon NPL 2018 srl –
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia immobili frazionati

Il sottoscritto Dott. Ing. Giambattista Lucarelli, con studio tecnico in Fano (PU) Via dell'Abazia 1/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1020, ad espletamento dell'incarico ricevuto in data 10 febbraio 2026 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pini, redige la presente Perizia degli immobili frazionati in risposta all'incarico ricevuto avendo altresì verificato la completezza e l'idoneità della documentazione secondo l'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; quest'ultima riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sempre su certificazione notarile sostitutiva non sono presenti la mappa catastale dell'immobile oggetto di perizia. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella detta certificazione notarile.

QUESITI:

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; 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;

- 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, 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 ostative;

- 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;*
- 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 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 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;

- 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In ossequio a quanto richiesto, il sottoscritto, esaminati i documenti di causa e la situazione catastale redige la presente relazione di stima inerente i beni immobili frazionati ora di piena proprietà del debitore esecutato (ovvero suoi aventi causa), siti nel Comune di Fano (PU), via Giovanni Pierpaoli n. 1 così identificati al catasto fabbricati del medesimo Comune:

Foglio 27, Particella 1412, Sub. 8, Categoria C/2; Foglio 27, Particella 1412, Sub. 9, Categoria C/6; Foglio 27, Particella 1412, Sub. 12 Categoria A/2; Foglio 27, Particella 1412, Sub. 16 Categoria C/2.

Le operazioni peritali si sono svolte in un sopralluogo esterno dell'immobile in data 20 febbraio 2026 al fine di verificare le condizioni esterne dello stesso immobile rispetto a quanto rilevato nella precedente perizia datata 14 novembre 2022, in una visura catastale ed in una ispezione ipotecaria a verifica di quanto indicato nella pratica di frazionamento del 29/01/2025 conclusasi in data 12 novembre 2025 (Pratica edilizia n. SUE/104/2025 - prot.009915 2025 del 29/01/2025) con il pagamento della oblazione di riferimento alla pratica citata.

RISPOSTE AI QUESITI

- 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;*

I beni oggetto del pignoramento sono deducibili dalle visure catastali, allegate alla perizia, ed in particolar modo riguardano:



1. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, Particella 1412, Sub. 8, Categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 m², rendita € 82.74, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
2. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 33 m², rendita € 100.71, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
3. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 180 m², escluso aree scoperte 177 m² rendita € 813.42, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano T.
4. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 16, categoria C/2, classe 5, consistenza 79 mq superficie catastale 85 m², rendita € 497.76, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 2.

Si allega copia delle visure e planimetrie catastali (allegato 3 - 4).

- 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; 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;*

Mantenendo la numerazione così come al precedente quesito si ha:

1. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con due appartamenti ed un piano garage.

Classificato come ripostiglio di abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via



Giovanni Pierpaoli 1, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: un ripostiglio; Per una superficie totale di circa 18 mq.

2. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con due appartamenti ed un piano garage.

Classificato come garage di abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al seminterrato di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: un garage; Per una superficie totale di circa 26 mq.

3. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con due appartamenti ed un piano garage.

Classificato come abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo, cucina, ampio soggiorno, camera matrimoniale e due camere da letto, due bagni. Per una superficie totale di circa 200 mq. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in parquet e ceramiche nei bagni. La presenza di parquet conferma tale classificazione di pregio.

4. Immobile ubicato in zona centrale a pochi metri dal centro storico della città di Fano ed in area residenziale con la presenza di villette e residenze di lusso; l'area si trova sul retro della storica ex Caserma Paolini ora palazzo di proprietà del Comune di Fano e nelle vicinanze di area verde chiamata Passeggi; la zona molto servita in termini di servizi risulta lontana da strade trafficate e molto silenziosa. L'immobile fa parte di una palazzina composta da tre piani con due appartamenti ed un piano garage.

Classificato come mansarda ripostiglio di abitazione in villini, sito nel Comune di Fano, in Via Giovanni Pierpaoli 1, posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle altre unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: camera con biliardo e camera e camera. Per una superficie totale di circa 87.00 mq.



La vendita degli immobili di cui sopra, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 risulta esente dall'imposta IVA.

Inoltre non sussistono le condizioni del punto 2bis dei quesiti.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna acquisita durante i sopralluoghi (Allegato 1).

- 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;*

Dai documenti reperiti presso gli uffici Urbanistici del Comune di Fano, la costruzione degli immobili in esame risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967 e nel caso specifico è stato indicato l'inizio della costruzione.

- 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, 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;*

In seguito all'accesso presso gli uffici Tecnici Urbanistici del Comune di Fano sono stati



visionati diversi documenti relativi alle autorizzazioni urbanistiche degli immobili oggetto di stima.

Nello specifico:

- Per gli immobili al punto 1) 2) 3) 4) è stato possibile reperire documenti dall'anno 1953 con licenza del 23/05/1953 per progetto villa [REDACTED] con certificato di abitabilità del 30/01/1954 e con la licenza di sistemazione casa a nome [REDACTED] in Via Oberdan 29 licenza n. 1105 del 22/04/1968 e successivo permesso n. 270 del 03/05/1968 per modifica copertura e sistemazione esterna al fabbricato di civile abitazione. In data 29 gennaio 2025 è stata presentata pratica di sanatoria e frazionamento dal nome PARZIALE DIFFORMITA' (AI SENSI DEL D.L. 69/2024 - DECRETO SALVA CASA) FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI IN SANATORIA SUE/104/2025 - prot.009915 2025 del 29/01/2025 conclusasi positivamente in data 12 novembre 2025 con il pagamento della oblazione di riferimento alla pratica citata.

Non si segnalano difformità della costruzione sia urbanistiche che catastali.

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

Non è stato pignorato un terreno.

- 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 ostative;*

Come sopra riportato al punto 1) gli immobili oggetto di causa sono catastalmente identificati come segue:

1. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, Particella 1412, Sub. 8, Categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie



catastale 22 m², rendita € 82.74, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.

2. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 33 m², rendita € 100.71, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano S1.
3. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 180 m², escluso aree scoperte 177 m² rendita € 813.42, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano T.
4. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Fano al Foglio 27, particella 1412, sub. 16, categoria C/2, classe 5, consistenza 79 mq superficie catastale 85 m², rendita € 497.76, situata in Via Giovanni Pierpaoli n.1, piano 2.

Si conferma la corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale degli immobili.
Si allegano visure e planimetrie catastali degli immobili (Allegato 3-4).

- 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;*

Dall'esame dei documenti reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riporta la presenza della seguente documentazione:

- Una *iscrizione NN. 5297/3573 del 19/04/2022*, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/03/2022 numero di repertorio 608 emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro. A favore di Aragon NPL 2018 srl contro ██████████ grava sulle unità oggetto di esecuzione.
- Una *iscrizione NN. 1274/913 del 05/02/2026*, atto giudiziario del Tribunale di Pesaro n. 71 del 23/01/2026 ordinanza divisionale 628.
Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 sub 8. Immobile n. 2 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno



9. Immobile n. 3 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 12. Immobile n. 4 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 16 - Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 7. Immobile n. 2 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 10. Immobile n. 3 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno. Immobile n. 4 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 13. Immobile n. 5 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 15. A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE [REDACTED] [REDACTED] Nata il 15/07/1932 a RICCIONE (FO) Codice fiscale GSL GPP 32L55 H274 Q relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nato il 09/04/1924 a FANO (PU) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Nato il 09/04/1924 a FANO (PU) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2. Soggetto n. 2 In qualità di [REDACTED] [REDACTED] Nata il 15/07/1932 a RICCIONE (FO) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Sulla base di quanto sopra riportato, la parte esecutata risulta essere proprietà nella persona del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dei beni definiti al Foglio 27 particella 1412 sub 8-9-12-16.

Il sig. [REDACTED] risulta intestatario degli immobili oggetto di perizia in forza ad atti regolarmente trascritti.

Non sono presenti comproprietari indivisi.

Si allega copia delle Ispezioni Ipotecarie acquisite presso la Conservatoria (allegato 2).

- 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 opponibili all'acquirente;*



Dall'esame dei documenti reperiti presso la Conservatoria nel periodo precedente l'atto di pignoramento ed alla data della presente perizia si riporta quanto segue:

- Una trascrizione NN. 5297/3573 del 19/04/2022, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/03/2022 numero di repertorio 608 emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro. A favore di Aragon NPL 2018 srl contro [REDACTED] [REDACTED] grava sulle unità oggetto di esecuzione.
- Una iscrizione NN. 1274/913 del 05/02/2026, atto giudiziario del Tribunale di Pesaro n. 71 del 23/01/2026 ordinanza divisionale 628.

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 sub 8. Immobile n. 2 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 9. Immobile n. 3 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 12. Immobile n. 4 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 16 -

Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 7. Immobile n. 2 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 10. Immobile n. 3 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno. Immobile n. 4 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 13. Immobile n. 5 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 15. A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE [REDACTED] [REDACTED] Nata il 15/07/1932 a RICCIONE (FO) Codice fiscale GSL GPP 32L55 H274 Q relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nato il 09/04/1924 a FANO (PU) Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Nato il 09/04/1924 a FANO (PU) Codice fiscale [REDACTED] relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2. Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED] Nata il 15/07/1932 a RICCIONE (FO) Codice fiscale [REDACTED] relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

All'esecutato [REDACTED] gli immobili oggetto di perizia pervengono come segue:

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per successione in morte di [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto il 28/01/1963, registrata a Fano al numero di repertorio 6/197 trascritta il 10/07/1963 n 2897 accettazione di eredità trascritta il 20/10/1966 n.3803.
- la quota pari a 1/2 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per



successione in morte di ██████████ nata a Fano il 01/10/1921 deceduta il 21/09/1964 registrata a Fano al numero di repertorio 72/203, trascritta il 03/04/1965 n 1169 accettazione di eredità trascritta il 20/10/1966 n 3803.

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà fabbricato in Fano foglio 27 particella 1412 per atto di compravendita del 24/06/1966 numero di repertorio 5940/662 Notaio Barile Fano trascritto il 09/07/1966 n 2437.
- la quota pari a 1/1 di piena proprietà relativa a: Immobile n. 1 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 sub 8; Immobile n. 2 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 9; Immobile n. 3 Comune - FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 12; Immobile n. 4 Comune FANO (PU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27 Particella 1412 Subalterno 16. Attraverso l'atto giudiziario del Tribunale di Pesaro n. 71 del 23/01/2026 ordinanza divisionale 628 trascritto al n. 1274/913 il 05/02/2026.

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;*

Il documento di stima è stato redatto a seguito di ispezione degli immobili mediante sopralluogo diretto degli stessi al fine di rilevare tutti quei dati (consistenza edilizia, qualità, caratteristiche, utilità, stato di conservazione, ecc.) necessari per la determinazione del valore finale, tenendo in considerazione le seguenti limitazioni della stima stessa:

- ~ La data con la quale sono espresse le opinioni e le conclusioni di valore, indica le condizioni di mercato ed il potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- ~ Le indicazioni concernenti aree, dimensioni delle proprietà, ecc. sono fornite allo scopo di consentire l'identificazione dei beni, e non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà senza la preventiva accurata verifica di un notaio o di un legale;



- ~ Le planimetrie sono state utilizzate come strumenti utili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata e sebbene siano state analizzate al meglio ed in fase di sopralluogo siano state verificate con misurazione diretta le corrispondenze con esse, non possono essere considerate come uno strumento topografico o un rilievo in scala delle superfici;

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli in esame; si tratta di metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'inserimento del bene, in una scala di valori noti di beni analoghi. I valori da utilizzare per la comparazione sono stati reperiti attraverso valori pubblicati da Camera di Commercio, Società Immobiliari ed Istituti Bancari.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, vengono considerati tutti i fattori relativi a destinazione, stato e consistenza dell'edificio, zona in cui ricade, destinazione urbanistica, attestato di prestazione energetica se presente e relativi vincoli cui risulti eventualmente soggetto.

Al fine di determinare tale valore si considera il seguente procedimento:

$$\mathbf{V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R}$$

Dove:

- V.M. = Valore di Mercato
P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq
mq_C = metri quadri commerciali
R = percentuale di adeguamento/riduzione della stima

e dove si ritiene opportuno precisare che il valore R su cui fare riferimento, e che deve eventualmente essere determinato per ogni singolo lotto, riguarda gli adeguamenti che portano ad una riduzione del Valore di Mercato finale dovuti ad una serie di fattori quali lo stato d'uso dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici presenti, l'assenza di garanzia per vizi occulti ecc..



In primo luogo, quindi, vengono riportati in formato tabellare i valori relativi alle superfici calpestabili; la valutazione o stima finale del bene, si determina attraverso la superficie totale commerciale, determinata principalmente sulla base delle misure delle planimetrie catastali e se possibile su quanto reperito presso i pubblici uffici con verifiche a campione di misure effettuate sul posto; tale calcolo della superficie commerciale, così come indicato dalle normative vigenti, in particolare la norma UNI 10750:2005, va effettuato considerando nel computo totale il 100 % delle superfici calpestabili (ovvero la superficie netta), il 100 % delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne non portanti ed il 50 % delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e da quelle di separazione da altre unità immobiliari (fino ad un massimo di cm 25).

Le superfici dei vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 (centocinquanta) non entrano nel computo.

I collegamenti verticali interni (scale) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

1. Immobile Ripostiglio – F. 27, Part. 1412 sub. 8 - Piano Seminterrato

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Ripostiglio	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Ripostiglio	22.00	50 %	11.00
Vano tecnico per 1/4	3.55	50 %	1.77
Disimpegno per 1/4	4.52	50 %	2.26
Scala interna per 1/4	5.25	100 %	5.25
Totale	35.32	---	20.28

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul



territorio e presso gli archivi dell’Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell’immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 2900,00 (duemilanovecento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq}	= Prezzo di mercato per beni simili al mq	= € 2900,00
mq_C	= metri quadri commerciali	= 20.28 mq
R	= percentuale di adeguamento riduzione della stima	= 95 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2900 \times 20.28 \times 0,95 = \mathbf{\text{€ } 55.871,00}$$

che si arrotonda a **€ 55.000,00** (dicono euro **settantasette/00**).

2. Immobile Garage – F. 27, Part. 1412 sub. 9 - Piano Seminterrato

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Garage	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Garage	33	50 %	16.5
Vano tecnico per 1/4	3.55	50 %	1.77
Disimpegno per 1/4	4.52	50 %	2.26
Scala interna per 1/4	5.25	100 %	5.25
Totale	46.32	---	25.78

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell’Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell’immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 2900,00 (duemilanovecento/00 €/mq)



ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq}	= Prezzo di mercato per beni simili al mq	= € 2900,00
mq_C	= metri quadri commerciali	= 25.78 mq
R	= percentuale di adeguamento riduzione della stima	= 95 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2900 \times 25.78 \times 0,95 = \mathbf{\text{€ } 71.024,00}$$

che si arrotonda a € **70.000,00** (diconsi euro **settantamila/00**).

3. Civile Abitazione – F. 27, Part. 1412 sub. 12 PT

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile Abitazione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Terra	177.25	100 %	177.25
Terrazzi	10.17	50 %	5.09
Scala esterna per 1/2	7.67	50 %	3.83
Scala interna	21.00	100 %	21.00
Totale	216.09	---	207.17

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell’Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell’immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 3.000,00 (tremila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:



P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 3.000,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 207.17 mq
 R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 3000 \times 207.17 \times 0,95 = \mathbf{\text{€ } 590.434,00}$$

che si arrotonda a € **590.000,00** (diconsi euro **cinquecentonovantamila/00**).

4. Soffitta – F. 27, Part. 1412 sub. 16 P2

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano e destinazione, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Soffitta	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Secondo	87.50	50 %	43.75
Totale	87.5	---	43.75

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 95% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell’Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell’immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 2900,00 (duemilanovecento/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2900,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 43.75 mq
 R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 95 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2900 \times 43.75 \times 0,95 = \mathbf{\text{€ } 120.531,00}$$

che si arrotonda a € **120.000,00** (diconsi euro **centoventimila/00**).



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;

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di causa tutti gli immobili possono essere venduti come un'unica unità immobiliare.

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. 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;

Gli immobili definiti dal numero 1 al numero 4 risultano di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1. Gli immobili risultano altresì occupati con contratto di affitto in comodato



d'uso gratuito del 01 settembre 2004 (registrato il 13 set 2004) dai parenti del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi non in vita.

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

I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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

Vengono allegate alla presente perizia le planimetrie catastali (allegato 4) ed una documentazione fotografica (allegato 1) degli ambienti interni ed esterni degli immobili stessi.

Fano, li 05 marzo 2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giambattista Lucarelli

Allegati:

1) Allegato Fotografico - 2) Ispezioni Ipotecarie - 3) Visure Catastali - 4) Planimetrie Catastali - 5) Nota

competenze C.T.U.

