

## **TRIBUNALE DI PESARO**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

*G.E. Dr. Lorenzo Pini*

\*\*\*\*\*

***Oggetto:*** **Espropriazione immobiliare post L. 80  
N. 163/2024 R.G. ESEC. IMMOB.**

***Creditore Procedente:*** **“OMISSIS”**

***Debitore:*** **“OMISSIS”**

\*\*\*

***Custode Giudiziario:*** **Avv. Selenia Mazzanti**

***C.T.U.:*** **Geom. Maurizio Ripanti**

\*\*\*\*\*

## **Elaborato Peritale**

**Pesaro li, 25/09/2025**

### **PREMESSA**

- Il giorno 23/01/2025 il sottoscritto **Geom. Maurizio Ripanti**, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 1244, è stato incaricato dal G.E. quale CTU nell'Esecuzione Immobiliare n°163/2025.
  - Il giorno 30/01/2025 il sottoscritto **Geom. Maurizio Ripanti** accettava l'incarico con atto di giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale.
  - L'udienza sulle modalità della vendita è stata fissata per il giorno 28/04/2025.
  - Successivamente è stata richiesta proroga in data 22/04/2025 e seguente richiesta in data 11/06/2025; proroghe concesse.
  - In data 11/06/2025 il G.E., ad integrazione del provvedimento di proroga, disponeva il rinvio dell'udienza al giorno 20/10/2025 alle ore 11:00.
  - E' stata verificata la completezza e l'idoneità della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile. In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Dario Nardi, Notaio in Pesaro (PU) in data 30/10/2024 la quale riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie, con indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Non risulta depositato, dal creditore procedente, il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto il sottoscritto ha richiesto ed acquisito lo stesso.

**(All. 1- Check list, Lotto 1-Lotto 2)**

### **CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

- In data 03/02/2025 ho fatto istanza all'ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo per richiesta accesso agli atti, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'incarico. Successivamente, il 18/02/2025, l'ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo mi ha comunicato la possibilità di prendere visione, per ottenere copia delle pratiche edilizie agli atti, nella mattinata del 24/02/2025 e, ha riferito di non aver reperito allo stato la documentazione inerente l'immobile ad uso cabina elettrica. In data 15/09/2025 è stato ricontattato l'ufficio Tecnico, in merito alla pratica edilizia della cabina elettrica, in quanto non reperibile a suo tempo presso l'archivio comunale e, richiesto nuovamente, con PEC, un nuovo accesso agli atti per nuovo riscontro.

- In data 03/02/2025 ho richiesto e acquisito successivamente il certificato di residenza e il certificato anagrafico di Stato Civile dell'esecutata presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Mondolfo.

**(All. 4 – Anagrafica, Lotto 1-Lotto 2)**

- In data 30/01/2025 il custode giudiziario, Avv. Selenia Mazzanti, unitamente al sottoscritto, comunicava alle parti la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 24/02/2025 alle ore 15,30 (per mezzo PEC all'“OMISSIS”, con studio in Pesaro (PU), per il creditore precedente e, con Raccomandata A/R alla sig.ra “OMISSIS” in qualità di debitore esecutato.
- In data 24/02/2025 mi sono recato presso il comune di Mondolfo per la presa visione dei fascicoli di progetto con estrazione degli elaborati di progetto per verificare la corrispondenza Urbanistica e i vincoli di PRG presenti. In data 18/09/2025 è stato eseguito un nuovo accesso, in comune di Mondolfo, a seguito del rinvenimento della pratica edilizia della cabina elettrica.

**(All. 5 - Documentazione Urbanistica-PRG, Lotto 1-Lotto 2)**

- In data 24/02/2025, il Custode Giudiziario, dopo contatti telefonici con il figlio dell'esecutata, mi comunicava via email che: *“a fronte dell'impossibilità della debitrice esecutata a presenziare al sopralluogo, per ragioni di salute come da certificato medico, l'incontro è stato posticipato a lunedì 03 marzo 2025 alle ore 15.00”*.
- In seguito ho eseguito ulteriori ricerche, richiesta documentazione catastale ed opportune ispezioni ipotecarie.

**(All. 3 - Documentazione Catastale, Lotto 1-Lotto 2)**

**(All. 7- Ispezioni Ipotecarie, Lotto 1-Lotto 2)**

- Il giorno 03/03/2025, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Selenia Mazzanti, sono stati effettuati i sopralluoghi per dare inizio alle operazioni peritali presso la sede degli immobili oggetto di pignoramento.

Si è proceduto alla ispezione degli immobili, sono state eseguite parziali misurazioni di rito in quanto l'unità abitativa era piena di mobilio e cose con stanze non accessibili; anche la cabina elettrica non era accessibile in quanto risulta non utilizzata e con impianto dismesso, inoltre il figlio, dell'esecutata, riferiva che non si trova più la chiave e che la cabina stessa non è più utilizzata da molto tempo. Infine, è stato eseguito il rilievo fotografico dei beni oggetto di pignoramento.

Alla fine delle operazioni peritali è stato redatto e sottoscritto dai presenti il Verbale di sopralluogo a cura del custode giudiziario.

**(All. 2 - Vista Aerea di inquadramento e Doc. Fotografica, Lotto 1-Lotto 2)**

**(All. 6 – Planimetria Calcolo SEL, Lotto 1-Lotto 2)**

- Successivamente sono state eseguite ulteriori verifiche urbanistiche e chiarimenti con il Geom. Massimo Piergiovanni, dell'ufficio tecnico del Comune di Mondolfo, in data 18/09/2025, a seguito di riscontrate difformità in luogo delle operazioni peritali negli immobili in oggetto.
- In data 25/09/2025 ho inviato copia dell'Elaborato Peritale, tramite PEC, "OMISSIS" in qualità di creditore precedente e, con Raccomandata A/R al debitore.

\*\*\*\*\*

**Di seguito si trascrivono gli argomenti trattati, estratti dal Verbale di giuramento dell'esperto, e cioè:**

- 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. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 2 **bis**) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/29, 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 Legge n. 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 dalla 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 Legge n. 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 siano necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/1939, 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, la 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 similare 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. 568 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 di 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 allegghi 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;
- 12) ad accertare se i beni 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 sarò indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la **check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica P.C.T.** e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

\*\*\*\*\*

### ***Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio***

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

- 1) *L'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.*

L'intero compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituito da nn. 2 (due) immobili situati in comune di Mondolfo in Provincia di Pesaro e Urbino.

Vista l'ubicazione degli immobili oggetto di esecuzione, valutata la vendita dei beni, si procede alla redazione dell'elaborato peritale riferito alle proprietà come distinte in nn. 2 unità e

denominate **LOTTO 1** (appartamento) e **LOTTO 2** (cabina elettrica), come di seguito individuate e descritte:

(All. 2 - Vista Aerea di inquadramento e Doc. Fotografica, **Lotto 1-Lotto 2**)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 1.**

Consiste in n. 1 unità immobiliare. Porzione di fabbricato a destinazione commerciale e residenziale, sita in comune di Mondolfo (PU), località Centocroci, via Valcesano civ. 128, e più precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione al Piano Primo e Secondo Sottotetto (soffitta).

L'immobile, in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 75** così distinta:

| Destinazione | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza | Dati Superficie                                       | Rendita   | Ubicazione                        |
|--------------|------|------|-----|-------------|---|-----------|-----------------------------------|
| Abitazione   | 12   | A/2  | 1   | 8,5 vani    | Mq. 173<br>Totale escluse<br>aree scoperte<br>Mq. 155 | €. 570,68 | Via Valcesano n. 128<br>Piano 1-2 |

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata nella planimetria catastale individuate con Prot. n. 2772 del 26/10/1992 e da Elaborato Planimetrico con Prot. n. PS0065809 del 23/07/2014 in cui risultano individuati anche i B.C.N.C.: sub. 14 (c.t., ingresso al pT e vano scala) comune ai sub. 11-12-17, sub. 15 (scoperto) comune ai sub. 8-9-11-12-14-16-17 ed il B.C.C. sub. 16 (locale di deposito al pT) comune ai sub. 8-9-11-12-14-17, il tutto come riportato nell'Elenco Subalterni.

**Va segnalato che**, di fatto, il vano scala di cui al sub.14 (B.C.N.C.) risulta diviso ed in parte utilizzato in modo esclusivo dalle unità immobiliare sub. 12, sub. 17 e sub.11 per il loro collegamento diretto interno; anche il sub.16 (B.C.N.C.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo a veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante al pT. Tali situazioni dovranno pertanto essere regolamentate di concerto con le altre proprietà.

**Confini:** fronte con affaccio su scoperto comune (sub. 15) a parcheggio privato e S.P. 424, altri affacci con distacco su scoperto comune (sub. 15), altri lotti residenziali.

### **LOTTO 2.**

Consiste in nn. 1 unità immobiliare, sita in comune di Mondolfo (PU), località Centocroci, in via Valcesano sn., e più precisamente: unità immobiliare ad uso cabina elettrica al Piano Terra con corte esclusiva.

L'immobile, in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 75** così distinta:

| Destinazione                            | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza | Dati Superficie | Rendita  | Ubicazione                          |
|---|------|------|-----|-------------|-----------------|----------|-------------------------------------|
| Cabina Elettrica graffata con il Sub. 9 | 8    | D/1  | -   | -           | -               | €. 82,63 | Via Valcesano n. 130<br>Piano Terra |
| Corte esclusiva graffata con il Sub. 8  | 9    |      |     |             |                 |          |                                     |

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata nella planimetria catastala individuate con Prot. n. 368 del 20/02/1992 e da Elaborato Planimetrico con Prot. n. Prot. n. PS0065809 del 23/07/2014 in cui risultano individuati anche i B.C.N.C. sub. 15 (scoperto) comune ai sub. 8-9-11-12-14-16-17 ed il B.C.C. sub. 16 (locale di deposito al pT) comune ai sub. 8-9-11-12-14-17 il tutto, come riportato nell'Elenco Subalterni.

**Va segnalato che**, di fatto, il vano ad uso deposito di cui al sub.16 (B.C.N.C.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante al pT. Tale situazione dovrà pertanto essere regolamentata di concerto con le altre proprietà.

**Confini:** affacci su tre lati con scoperto comune (sub. 15) e retro in adiacenza con altra cabina elettrica.

2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

## **LOTTO 1.**

L'intero immobile è composto da un piano primo e secondo (soffitta), sui quali si sviluppa l'appartamento oggetto di valutazione e, da un piano terra e da un piano seminterrato, in cui sono posti rispettivamente il ristorante-pizzeria e locali ad uso magazzino e cantina al piano seminterrato di proprietà di terzi non oggetto di valutazione.

Il fabbricato, posto su Lotto di circa mq. 8.434 catastali, è circondato da ampia area scoperta, in gran parte recintata comune a tutte le unità immobiliari della particella 75 (Bene Comune non censibile). Su tale area, frontalmente all'intero edificio, sono presenti degli spazi adibiti a parcheggio mentre la restante superficie è sistemata a viabilità e verde. Sulla stessa area è posta, sul confine est, una centrale elettrica di proprietà dell'esecutata, che a quanto riportato era a servizio del ristorante pizzeria e al momento risulta inutilizzata al pari del ristorante stesso, con piccola corte esclusiva.

L'accesso generale, dalla S.S. 424 della Val Cesano, è dato da strada privata di circa ml. 70 di lunghezza, di proprietà di terzi, sulla quale l'immobile gode di servitù di passaggio, per quanto riferito dal figlio dell'esecutata.

E' servita dai mezzi pubblici e dista circa 3 Km. dal centro abitato di Mondolfo a circa 2,5 Km. dal casello autostradale di Marotta con vicino il centro abitato di Marotta.

L'accesso principale all'appartamento è posto sul retro del fabbricato, mentre quello del locale ristorante-pizzeria è posto sul fronte del fabbricato.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e tamponature in laterizio dello spessore di circa cm. 30. I solai di orizzontamento ai vari piani sono in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento con soprastante guaina bituminosa con manto in coppi.

La finitura esterna delle facciate è rifinita con intonaco a civile e tinteggiati di colore bianco. L'esterno risulta in mediocre stato di manutenzione.

L'unità abitativa, oggetto della presente perizia, si trova al primo piano con accesso da vano scala al piano terra, sopra ad un locale commerciale adibito a bar-pizzeria che al momento risulta non utilizzato, così costituita:

Piano Terra

- Ingresso e Vano scala.

Piano Primo (altezza interna pari a m. 3,00)

- ingresso al piano primo, da vano scala esclusivo;
- n. 2 disimpegni, della superficie netta totale di circa mq. 7,53;
- n. 2 cucine, della superficie netta di circa mq. 8,39 e mq. 10,89 ciascuna;
- n. 2 soggiorni, della superficie netta di circa mq. 16,55 e mq. 14,35 ciascuna;
- n. 4 camere da letto, di cui due della superficie netta di circa mq. 16,00 ciascuna e le altre due di circa mq. 12,00 ciascuna;
- n. 2 bagni, della superficie netta di circa mq. 4,92 e mq. 4,00 ciascuna;

Piano Secondo (Sottotetto)

- Unico locale soffitta, con altezza media pari ad h.1,20, accessibile da scala interna, dotato di lucernari su falda di copertura, di superficie netta di circa mq. 131,16.

Tutte le finiture interne sono originarie della costruzione (1970) con pavimenti e battiscopa in gres, mentre i bagni presentano pavimento e rivestimento in ceramica, le pareti sono intonacate e alcune tinteggiate e altre con carta da parati di diversi colori. Le porte interne sono del tipo legno tamburato. Gli infissi esterni, e persiane, sono in legno colore marrone, con vetro camera, anch'essi originali della costruzione.

L'impianto elettrico, sottotraccia, e quello idrico sono di vecchia realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali in ghisa, anch'essi originari dell'epoca di costruzione del fabbricato. L'immobile risulta allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica; lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante adeguata tubazione con scarico in fossa biologica e poi in fossa settica a tenuta stagna, così come realizzata all'epoca della costruzione.

*Nel complesso l'unità immobiliare in oggetto non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche dal punto di vista igienico/sanitario; lo stato nel suo complesso è mediocre.*

*In relazione all'art. 10 del DPR 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA atteso che il debitore pignorato è un soggetto privato e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.*

**LOTTO 2.**

L'immobile, ad uso cabina elettrica privata, è ubicato su appezzamento di terreno di circa mq. 8.434 catastali, ricade nella particella 75 dove si trova un'ampia area scoperta, in gran parte recintata comune a tutte le unità immobiliari (Bene Comune Non Censibile). Su tale area, sul lato est, è posta a confine con la particella 20, la cabina elettrica oggetto di valutazione, che a quanto riportato dal figlio dell'esecutata, era a servizio del ristorante pizzeria poi dismessa tanto che al momento risulta inutilizzata con impianto fuori servizio, al pari del ristorante stesso, con piccola corte esclusiva nonché un edificio che si sviluppa su quattro livelli: un piano terra e un piano seminterrato, in cui sono posti rispettivamente il ristorante-pizzeria e locali ad uso magazzino e

cantina di proprietà di terzi non oggetto di valutazione e, un piano primo e secondo (soffitta non praticabile), sui quali si sviluppa un appartamento di proprietà dell'esecutata; frontalmente all'intero edificio, sono presenti degli spazi adibiti a parcheggio mentre la restante superficie è sistemata a viabilità e verde.

L'accesso generale, dalla S.S. 424 della Val Cesano, è dato da strada privata di circa ml. 70 di lunghezza, di proprietà di terzi, sulla quale l'immobile gode di servitù di passaggio, per quanto riferito dal figlio dell'esecutata.

Il fabbricato presenta una pianta regolare con dimensioni esterne di circa m. 3,87 x 3,73 = mq. 14,44 per un'altezza all'estradosso di copertura piana pari a m. 4,10, e scoperto esclusivo di circa mq. 10,82. In aderenza, su separata proprietà, si trova altra cabina elettrica di maggiore altezza (h. 9,10) a servizio della discoteca confinante, denominata "Miu Disco Dinner".

La struttura portante della cabina elettrica, ad un solo piano, è realizzata in mattoni pieni dello spessore di 30 cm, con copertura piana in latero-cemento con soprastante guaina bituminosa.

La finitura esterna delle facciate è rifinita con intonaco a civile e tinteggiati di colore bianco.

La porta di accesso è in ferro verniciata colore rosso, con sovrastante grata di areazione.

L'esterno risulta in discreto stato di manutenzione.

Si rappresenta che non è stato possibile accedere all'interno della cabina in quanto il proprietario era sprovvisto della chiave del portone in ferro e riferiva che sono anni che non entrano e non viene usato il suddetto locale.

Il fabbricato oggetto della presente perizia è così costituito:

Piano Terra (altezza interna pari a m. 3,90)

- Unico vano, con accesso pedonale da porta in ferro verniciato, della superficie netta di circa mq. 10,72

*In relazione all'art. 10 del DPR 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA atteso che il debitore pignorato è un soggetto privato e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.*

**2 bis) A verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/29, 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.*

I beni oggetto di espropriazione (**Lotto 1-Lotto 2**) non rientrano nella casistica di cui al quesito.

- 3) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge n. 47/1985.*

#### **LOTTO 1.**

Il bene oggetto di espropriazione non rientra nella casistica di cui al quesito appurato che la costruzione dell'immobile risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967, e più precisamente, nell'anno 1970.

#### **LOTTO 2.**

Il bene oggetto di espropriazione non rientra nella casistica di cui al quesito appurato che la costruzione dell'immobile risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967, e più precisamente, nell'anno 1976.

- 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 dalla 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

## **LOTTO 1.**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo l'immobile in oggetto, a destinazione civile abitazione, risulta legittimato dai seguenti titoli amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 2063 del 15/07/1970 e Variante Lic. Ed. n. 794 del 22/06/1973 (Pratica Ed. n. 2063/1970 e n. 794/1973), intestata a “**OMISSIS**”, per lavori di Costruzione di edificio per abitazione civile e pubblico ristoro.
- Autorizzazione di Abitabilità del 14/03/1973, rilasciata a “**OMISSIS**” per lavori di Costruzione di edificio per abitazione civile e pubblico ristoro.
- Concessione in Sanatoria (Condono edilizio legge 47/85) n. 1396 del 10.02.1993 per aumento volumetrico con realizzo di locale seminterrato derivante dal ex porticato, rilasciata a “**OMISSIS**” (si rappresenta che: questa pratica viene citata solo perché, nell'elaborato grafico allegato al condono, è riportato l'appartamento al pl. ed il vano scala al pt. Il Condono Edilizio, citato, riguarda solo l'immobile ad uso ristorante al pt. e al ps1, non oggetto di valutazione).

Nella documentazione, agli atti, non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. n. 37/2008. Dalla verifica effettuata in loco, relativamente a quanto visibile e verificabile, l'immobile è dotato di impianti (elettrici, idrici, sanitari e gas) conformi alle norme di legge vigenti al momento della costruzione; questi attualmente sono allacciati ai relativi contatori.

L'immobile rientra nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mondolfo in Zona “B3b – Zone di ristrutturazione viaria ed edilizia dell'ex vincolo Marina Militare”.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con gli elaborati grafici di progetto sopra menzionati, nel bene oggetto di perizia, **si riscontrano le seguenti difformità**:

1. Modifiche interne: al piano terra (vano scala), consistenti nella ripartizione del vano scala (sub. 14) tramite divisione con parete in muratura per collegamento interno diretto dell'abitazione e del ristorante; al piano primo (abitazione), consistenti nella tamponatura e nuove aperture di porte interne.
2. Modifiche prospettiche: modifica della scala di accesso da piano terra al piano primo, nonché di alcune bucaure esterne.

Si rappresenta che: come da linee guida della Legge cd. “DL Salva Casa” n.105 del 24/07/2024, al punto 3.4. cita: “*la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti prima della Legge n.10 del 1977, che antecedente alla suddetta legge, non era disciplinata l'ipotesi di*

*parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d'opera, che, quindi, non venivano presentate. La nuova previsione mira, quindi, a farsi carico di questa situazione, che interessa diversi immobili, stante il carattere risalente nel patrimonio edilizio italiano”.*

**Di conseguenza, le difformità di cui al punto 1 e 2 rientrano nella possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto trattasi di modifiche in parziale difformità dal titolo.**

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

**I costi di regolarizzazione/sanatoria sono quantificabili in:**

Sanatoria per regolarizzazione difformità, di cui al punto 1 - 2: sanzione amministrativa (oblazione), ai sensi dell'art.36-bis c.5 del DPR 380/01, €. 1.000,00 per il punto 1 ed €. 1.000,00 per il punto 2, per un totale di €. 2.000,00; più onorario professionale per pratica in sanatoria, pari ad €. 2.000,00 ed €. 1.000,00 per Certificato di Idoneità Statica.

**I suddetti costi ammontano complessivamente a circa €. 5.000,00**

Sono comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni a cui dovesse giungere l'amministrazione comunale, al momento non individuabili, ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione.

**LOTTO 2.**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo l'immobile in oggetto, a destinazione cabina di trasformazione di energia elettrica ad uso privato, risulta legittimato dai seguenti titoli amministrativi:

- Licenza di Costruzione n. 2061 del 18/12/1976 (Pratica Edilizia n. 2061/1976), intestata alla “OMISSIS”, per lavori di Costruzione di una cabina di trasformazione ENEL
- Certificazione di conformità della costruzione del 20/03/1996

Nella documentazione, agli atti, non sono state reperite ulteriori informazioni e relative dichiarazioni di conformità dell'impianto della cabina stessa.

L'immobile rientra nel Piano Regolatore Generale del Comune di Mondolfo in Zona “M3b – Zone attrezzature turistiche complementari”.

L'immobile risulta **conforme**.

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

Non è previsto l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, essendo i beni oggetto di perizia (**Lotto 1-Lotto 2**) immobili e non terreni.

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 siano necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/1939, 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.*

#### **LOTTO 1.**

Come già anticipato al quesito n° 1, gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 75** così distinta:

| <b>Destinazione</b> | <b>Sub.</b> | <b>Cat.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Dati Superficie</b>                                | <b>Rendita</b> | <b>Ubicazione</b>                         |
|---------------------|-------------|-------------|------------|--------------------|---|----------------|---|
| <b>Abitazione</b>   | <b>12</b>   | <b>A/2</b>  | <b>1</b>   | 8,5 vani           | Mq. 173<br>Totale escluse<br>aree scoperte<br>Mq. 155 | € 570,68       | <b>Via Valcesano n. 128<br/>Piano 1-2</b> |

Si conferma l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala delle planimetrie catastali e delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, la corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale dell'immobile, eccetto per le parti oggetto di sanatoria delle opere non conformi.

**Va segnalato che**, di fatto, il vano scala di cui al sub.14 (B.C.N.C.) risulta diviso ed in parte utilizzato in modo esclusivo dalle unità immobiliare sub. 12, sub. 17 e sub.11 per il loro collegamento diretto interno; anche il deposito di cui al sub.16 (B.C.N.C.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante al pT. Tali situazioni dovranno pertanto essere regolamentate di concerto con le altre proprietà

Si pone, pertanto, necessaria una variazione per l'aggiornamento delle stesse.

**L'attuale esatta proprietà, dell'immobile oggetto di pignoramento così come riportata dalla Conservatoria, è pertanto la seguente:**

- “OMISSIS”, Proprietaria per 1/1.

*A seguito di richiesta all'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di Mondolfo, si evidenzia che:*

- Certificato di Residenza: “OMISSIS”
- Certificato Anagrafico di Stato Civile: “OMISSIS”
- 

## **LOTTO 2.**

Come già anticipato al quesito n° 1, gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 del Comune di Mondolfo (PU), Particella 75** così distinta:

| Destinazione                            | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza | Dati Superficie | Rendita  | Ubicazione                          |
|---|------|------|-----|-------------|-----------------|----------|-------------------------------------|
| Cabina Elettrica graffata con il Sub. 9 | 8    | D/1  | -   | -           | -               | €. 82,63 | Via Valcesano n. 130<br>Piano Terra |
| Corte esclusiva graffata con il Sub. 8  | 9    |      |     |             |                 |          |                                     |

Si conferma l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala della planimetria catastale e delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo, la corrispondenza della suddetta planimetria con lo stato attuale dell'immobile.

Non è pertanto necessaria una variazione per l'aggiornamento della stessa.

**Va segnalato che**, di fatto, il vano ad uso deposito di cui al sub.16 (B.C.N.C. a tutti i sub.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante. Tale situazione dovrà pertanto essere regolamentata di concerto con le altre proprietà.

**L'attuale esatta proprietà, dell'immobile oggetto di pignoramento così come riportata dalla Conservatoria, è pertanto la seguente:**

- “OMISSIS”, Proprietaria per 1/1.
  
  - *A seguito di richiesta all'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di Pesaro, si evidenzia Certificato di Residenza: “OMISSIS”*
  - Certificato Anagrafico di Stato Civile: “OMISSIS”
- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

## **LOTTO 1.**

Il sottoscritto CTU appura che, all'atto della notifica del pignoramento del 08/10/2024, la parte esecutata era l'unica intestataria del bene pignorato, senza altri comproprietari, in forza ai seguenti atti regolarmente trascritti intestataria senza altri comproprietari, in forza di Atto di Compravendita del 20/07/1970, notaio Cantelmo di Sant'Angelo in Vado (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 24/07/1970 al n. 3302 e Atto di Compravendita del 03/07/1972, notaio Cantelmo di Mondolfo (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 27/07/1972 al n. 2782.

## **LOTTO 2.**

Il sottoscritto CTU appura che, all'atto della notifica del pignoramento del 08/10/2024, la parte esecutata era l'unica intestataria del bene pignorato, senza altri comproprietari, in forza di Atto di Compravendita del 20/07/1970, notaio Cantelmo di Sant'Angelo in Vado (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 24/07/1970 al n. 3302 e Atto di Compravendita del 03/07/1972, notaio Cantelmo di Mondolfo (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 27/07/1972 al n. 2782.

- 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 es 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*

## **LOTTO 1.**

Si procede a verificare l'esatta provenienza del bene in oggetto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

**Provenienza delle unità immobiliari in oggetto, da oggi all'epoca di costruzione, formalità che si sono formate, sulle unità immobiliari, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:**

- Atto di Compravendita del 20/07/1970, notaio Cantelmo di Sant'Angelo in Vado (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 24/07/1970 al n. 3302 r.p. e, Atto di Compravendita del 03/07/1972, notaio Cantelmo di Mondolfo (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 27/07/1972 al n. 2782 r.p.

## **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Pesaro il 12 dicembre 2022 al n. 2816 r.p. di € 129.500,00, sorte € 97.347,10 a favore di "OMISSIS"

## **TRASCRIZIONI**

- **Pignoramento Immobili** trascritto a Pesaro il 16 ottobre 2024 al n. 9063 r.p. a favore di "OMISSIS"

## **LOTTO 2.**

Si procede a verificare l'esatta provenienza del bene in oggetto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

### **Provenienza delle unità immobiliari in oggetto, da oggi all'epoca di costruzione, formalità che si sono formate, sulle unità immobiliari, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:**

- Atto di Compravendita del 20/07/1970, notaio Cantelmo di Sant'Angelo in Vado (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 24/07/1970 al n. 3302 r.p. , Atto di Compravendita del 03/07/1972, notaio Cantelmo di Mondolfo (PU), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pesaro il 27/07/1972 al n. 2782 r.p.

### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Pesaro il 12 dicembre 2022 al n. 2816 r.p. di € 129.500,00 , sorte € 97.347,10 a favore di "OMISSIS"

### **TRASCRIZIONI**

- **Pignoramento Immobili** trascritto a Pesaro il 16 ottobre 2024 al n. 9063 r.p. a favore di "OMISSIS"

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 di 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 quesito che si pone al CTU, nella fattispecie, riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio riferita alla data attuale della piena proprietà degli immobili pignorati da porre, successivamente, a base della relativa vendita immobiliare senza incanto con modalità sincrona mista.

## **LOTTO 1.**

### **PROCEDURA DI STIMA COMMERCIALE DEL BENE**

Per il computo della superficie commerciale del bene in oggetto si prendono in considerazione la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, ad esclusione di quelle in comune con altre unità immobiliari valutate al 50%; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei terrazzi e delle quote delle superfici delle pertinenze.

A seguito dell'accertamento sopralluogo e dai rilievi eseguiti sul posto, sulla scorta della planimetria catastale e confrontata con le quote riportate nell'Elaborato Grafico allegato alla Licenza Edilizia N. 2063/1970 e Var. N. 794/1973, sono state desunte le consistenze calcolate con il parametro di misura del metro quadrato di superficie esterna lorda commerciale.

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile al bene da valutare, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

### **VALUTAZIONE PREZZO UNITARIO**

A seguito di indagini effettuate nell'ambito della zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, da ricerche presso annunci di agenzie immobiliari di beni ubicati nella stessa zona con stesse caratteristiche o similari, da comparabili, da borsino immobiliare e, consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari "O.M.I." (Anno 2024 - Semestre 21, dell'Agenzia delle Entrate, in zona Extraurbana - codice di zona R1), eseguite, inoltre, le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche, in riferimento alla tipologia abitativa, alla consistenza, alla vetustà, alle caratteristiche igieniche sanitarie, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, al grado di commerciabilità, si ritiene equo e congruo attribuire ai fini della stima, il valore di **€ 1.100,00 per mq. di superficie commerciale.**

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO**

| Descrizione                             | S.E.L. commerciale      | Coeff. | S.E.L. raggugliata | Importo unitario      | Valore Totale       |
|---|-------------------------|--------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Abitazione al P. Primo                  | mq. 156,43              | 100%   | mq. 156,43         |                       |                     |
| Terrazzo al P. Primo                    | mq. 127,62              | 30%    | mq. 38,29          |                       |                     |
| Soffitta al P.2 Sottotetto (H < m.1,50) | mq. 146,69              | 15%    | mq. 22,00          |                       |                     |
|   | <b>Totale (LOTTO 1)</b> |        | <b>mq. 216,72</b>  | <b>€/mq. 1.100,00</b> | <b>€ 238.392,00</b> |

**Si stima un valore di mercato dell'immobile pari a: € 238.392,00**

A tale valore vanno detratti € 5.000,00 per il costo della sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate:

**€ 238.392,00 - € 5.000,00 = € 233.392,00**

**In conclusione il valore di vendita finale, del LOTTO -1-, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in arrotondamento, è pari a: € 233.000,00**

## **LOTTO 2.**

### **PROCEDURA DI STIMA COMMERCIALE DEL BENE**

La presente stima è relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione della cabina elettrica di trasformazione di uso privato e relativa corte esclusiva. La valutazione è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento, opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali del bene, alla sua vetustà e stato di manutenzione.

Per quanto riguarda questo lotto del cespite, si rileva la difficoltà della stima in quanto si tratta a parere del sottoscritto incaricato, di un manufatto che non ha attuali sussistenze comparabili e che non mantiene alcuna destinazione all'uso originario di cabina di trasformazione di energia elettrica "privata"; ad uopo si precisa, difatti, che la medesima è inutilizzata e "fuori servizio" da molti anni tantoché è divenuto un semplice deposito (come riferito dal genero dell'esecutata).

Considerati gli aspetti fin qui esposti si ritiene equamente congruo come prezzo per l'alienazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, un valore pari a 650,00 €.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione                | S.E.L. commerciale | Coeff. | S.E.L. raggugiata | Importo unitario   | Valore Totale    |
|----------------------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|------------------|
| Cabina Enel al Piano Terra | mq. 14,44          | 100%   | mq. 14,44         |                    |                  |
| Scoperto Esclusivo al P.T. | mq. 10,82          | 10%    | mq. 1,08          |                    |                  |
| <b>Totale (LOTTO 2)</b>    |                    |        | <b>mq. 15,52</b>  | <b>€/mq 650,00</b> | <b>10.088,00</b> |

Si stima un valore di mercato dell'immobile pari a: €. 10.088,00, fatto salvo quanto segue.

Esclusivamente a titolo informativo, stante l'impossibilità di confronto con soggetti competenti, si rileva che la dismissione di una cabina [di proprietà privata] prevede la bonifica da eventuali fluidi isolanti e/o altri e diversi componenti valutati come tossici nonché il conseguente smaltimento da parte di aziende autorizzate, per importo non prevedibili al momento della perizia.

Detto rilievo mi obbliga ad un **deprezzamento forfetario motivato da vizi occulti** pari ad una percentuale di **10%**.

**Alla luce di quanto sopra, indico come definitivo valore dell'immobile la somma di € 9.080,00**

**In conclusione il valore di vendita finale del LOTTO -2-, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in arrotondamento, è pari a: €. 9.000,00**

***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.***

#### **LOTTO 1.**

Data la natura dell'immobile, unità abitativa e soffitta di pertinenza a servizio della stessa. non è necessario formare lotti separati per gruppi omogenei.

Quindi l'immobile è vendibile in unico lotto.

## **LOTTO 2.**

Data la natura dell'immobile, cabina elettrica, non è necessario formare lotti separati per gruppi omogenei.

Quindi l'immobile è vendibile in unico lotto.

*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.*

## **LOTTO 1.**

### **STATO DI POSSESSO**

Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo del 03/03/2025, risulta occupato dall'esecutato "OMISSIS", dalla sig.ra "OMISSIS" e dai sigg.ri "OMISSIS", rispettivamente figlia, nipote e genero dell'esecutata.

### **CENSO, LIVELLO O USO CIVICO ED EVENTUALI AFFRANCAZIONI**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazioni, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### **ESISTENZA DI VINCOLI**

Per quanto si è potuto constatare, sul bene oggetto di pignoramento:

- Non esistono vincoli particolari di interesse artistico-storico, paesaggistico, idrogeologico, archeologico;
- Non risultano asservimenti urbanistici, limitazioni dell'uso del bene, servitù o altro gravame pendente sugli immobili dal punto di vista urbanistico.
- Il bene è gravato da vincoli e oneri per quanto riguarda le parti comuni con le altre unità immobiliari, quali le fondazioni, le strutture portanti, le facciate dello stabile, la rete fognante, i tubi di scarico, i piazzali e le recinzioni.

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Per quanto mi è stato riferito dal figlio dell'esecutata ed appurato dal sottoscritto non si evidenzia né di un regolamento né di una gestione condominiale, pertanto *l'immobile non è costituito in Condominio*. Quindi si può dedurre che non ci siano vincoli o oneri di natura condominiale.

## **LOTTO 2.**

### **STATO DI POSSESSO**

Il bene in oggetto, alla data del sopralluogo del 03/03/2025, risulta non occupato in quanto è un immobile a destinazione cabina di trasformazione energia elettrica di uso privato.

Al sopralluogo, la cabina Enel, risulta inutilizzata con impianto fuori servizio.

### **CENSO, LIVELLO O USO CIVICO ED EVENTUALI AFFRANCAZIONI**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazioni, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### **ESISTENZA DI VINCOLI**

Per quanto si è potuto constatare, sul bene oggetto di pignoramento:

- Non esistono vincoli particolari di interesse artistico-storico, paesaggistico, idrogeologico, archeologico.
- Non risultano asservimenti urbanistici, limitazioni dell'uso del bene, servitù o altro gravame pendente sugli immobili dal punto di vista urbanistico.

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

L'immobile di cui al Lotto 2, oggetto di perizia, è l'unico componente del fabbricato, pertanto l'immobile non è costituito in Condominio. Quindi si può dedurre che non ci siano vincoli o oneri di natura condominiale.

#### ***12) Ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità***

I beni pignorati, **Lotto 1** e **Lotto 2**, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Con riferimento alle planimetrie catastali, del **Lotto 1** e del **Lotto 2**, si rinvia all'**Allegato 3** e, in merito alla documentazione fotografica, del **Lotto 1** e del **Lotto 2**, si rinvia all'**Allegato 2**.

#### ***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***

Con riferimento alla descrizione del **Lotto 1** e del **Lotto 2**, per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, si rimanda all'**Allegato 9**.

#### ***15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008),***

*ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*

Con riferimento alla copia della Perizia di stima, del **Lotto 1** e del **Lotto 2**, redatta in conformità alla direttiva per la protezione dei dati personali, si rinvia all'**Allegato 8**.

**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 P.C.T. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip**

Con riferimento alla Check list, del **Lotto 1** e del **Lotto 2**, per i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c., si rimanda all'**Allegato 1**.

### **CONCLUSIONE E RIEPILOGO**

*Per quanto sopra relazionato si ritiene utile in conclusione esporre nel seguito sinteticamente le risultanze della stima dell'immobile oggetto di pignoramento, fermo restando quanto osservato e precisato nel presente elaborato peritale.*

**LOTTO 1: Diritto di Proprietà per 1/1 (“OMISSIS”)** su: **Appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) non abitabile**, sito in **Comune di Mondolfo**, frazione Centocroci, **Via Valcesano n. 128**, distinto al **Catasto Fabbricati al Foglio 8 del Comune di Mondolfo (PS)**, **Particella 75 Sub. 12**, Piano 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 8,5, superficie Totale mq. 173, Totale escluse aree scoperte mq. 155, R.C. Euro 570,38, oltre alle quote proporzionali delle parti comuni.

**Il C.T.U. Geom. Maurizio Ripanti** rileva che: **a)** l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale, al netto della pratica in sanatoria; **b)** l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico ma regolarizzabile con complessive spese di circa euro 5.000,00, già detratte nel prezzo base; **c)** l'immobile non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche dal punto di vista igienico/sanitario; **d)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato **“OMISSIS”** e, dalla sig.ra **“OMISSIS”** e dai sigg.ri **“OMISSIS”**, rispettivamente figlia, nipote e genero dell'esecutata; **e)** il bene non è costituito in Condominio; **e)** l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE); **g)** Si segnala che, di fatto, il vano scala

di cui al sub.14 (B.C.N.C.) risulta diviso ed in parte utilizzato in modo esclusivo dalle unità immobiliare sub. 12, sub. 17 e sub.11 per il loro collegamento diretto interno; anche il deposito di cui al sub.16 (B.C.N.C.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante al pT. Tali situazioni dovranno pertanto essere regolamentate di concerto con le altre proprietà

**In conclusione il valore di vendita finale del LOTTO 1, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in arrotondamento, è pari a: €. 233.00,00**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2: Diritto di Proprietà per 1/1 (“OMISSIS”)** su: **Cabina Elettrica di uso privato**, sita in **Comune di Mondolfo**, frazione Centocroci, **Via Valcesano civ. 130**, distinta al **Catasto Fabbricati al Foglio 8 del Comune di Mondolfo, Particella 75 Sub. 8**, Piano T, Cat. **D/1**, , R.C. Euro 82,63 e corte esclusiva **Sub. 9**, graffiata con il Sub. 8, oltre alle quote proporzionali delle parti comuni.

Il C.T.U. **Geom. Maurizio Ripanti** rileva che: **a)** l'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale; **b)** l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico; **c)** l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; **d)** alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato e ne utilizzato con impianto fuori servizio; **e)** il bene non è costituito in Condominio; **f)** Si segnala che, di fatto, il vano ad uso deposito di cui al sub.16 (B.C.N.C. a tutti i sub.) risulta attualmente di uso esclusivo del sub. 17 con utilizzo veranda di protezione dell'ingresso principale del ristorante. Tali situazioni dovranno pertanto essere regolamentata di concerto con le altre proprietà.

**In conclusione il valore di vendita finale del LOTTO 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, in arrotondamento, è pari a: €. 9.000,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato gli atti di causa ed i relativi documenti agli uffici preposti, ha inviato copia dell'elaborato peritale composto da n. 29 pagine alle parti ed in via telematica alla Cancelleria dell'Esecuzioni immobiliari.

Ritengo di avere risposto ai quesiti richiesti, ed espletato l'incarico conferitomi, il sottoscritto CTU resta, comunque, a disposizione del delegato per la vendita per qualsiasi tipo di ausilio richiesto.

Con osservanza

**Il C.T.U.**

**Geom. Maurizio Ripanti**

Pesaro, lì 25/09/2025

**Allegati: Lotto “L1” - Lotto “L2”**

1. Check list;
2. Vista aerea di inquadramento e Documentazione fotografica;
3. Documentazione Catastale;
4. Anagrafica;
5. Documentazione Urbanistica;
6. Planimetria Calcolo SEL e Planimetria difformità riscontrate (Lotto 1);
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Copia Perizia di stima con protezione dati personali;
9. Descrizione per pubblicazione bando di vendita immobiliare.