

Tribunale di Pesaro

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr LORENZO PINI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 30/2023 R.G.

Sig.ra OMISSIS c/ Sig. OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo: 30/2023

Giudice: LORENZO PINI

Creditore Procedente: Sig.ra OMISSIS

Debitore: Sig. OMISSIS

CTU

Ing. Letizia Conter

Via XXX - 61032 Fano (PU)

P.I. XXXXXXXXXXX

Cell. XXXXXXXXXXX

Fax XXXXXXXXXXX

E-mail Letizia.Conter@gmail.com

PEC: XXXXXXXXXXX

Iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Pesaro-Urbino al n. A1767

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Pesaro al n.1123

Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale Penale di Pesaro al n.35

TIMBRO E FIRMA



Ing. LETIZIA CONTER

Via XXXXXXXXXXX - 61032 Fano (PU) | E-mail: Letizia.Conter@gmail.com

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.2 ELENCO ALLEGATI	6
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	8
3.1 VERIFICHE PRELIMINARI.....	8
3.2 QUESITI.....	12
4. CONGEDO ESPERTO.....	22

PRIVACY

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. **LETIZIA CONTER**, nata ad XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, P.I. XXXXXXXXXXX, con Studio in Fano (PU) in XXXXXXXXXXX, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Pesaro-Urbino al n. A1767, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro al n. 1123 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Pesaro al n. 35

AVENDO RICEVUTO

nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** dell'Ill.mo Giudice **Dott. Lorenzo Pini** tramite Notificazione ai sensi del D.L. 179/2012 con ordinanza dell'**11-05-2023** relativamente all'istanza oggetto della presente perizia

HA ACCETTATO

in data **15-05-2023** mediante giuramento telematico l'incarico di CTU per la procedura in oggetto ed i quesiti in essa contenuti e di seguito indicati.

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso, successivamente al conferimento dell'incarico ed in ossequio a quanto richiesto, la sottoscritta ha acquisito il Fascicolo Telematico ed analizzato la relativa documentazione, nonché reperito quella mancante come riportato negli allegati alla presente Perizia.

2.1 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 15 Maggio 2023** Accettazione incarico mediante giuramento effettuato e depositato in via telematica.
- Acquisizione documentazione su Fascicolo Telematico.
- 16 Maggio 2023** Inviavo comunicazione a tutte le parti via PEC per concordare l'accesso ai luoghi.
- Acquisizione documento di Accertamento della proprietà urbana, Elaborato planimetrico e Planimetrie tramite Agenzia delle Entrate.
- 24 Maggio 2023** Primo accesso presso l'immobile sito in Pesaro, in XXXXXXXXXXXX, congiuntamente al Custode dello stesso Avv. RADICCHI L., come preventivamente comunicato dalla sottoscritta mediante PEC a tutte le parti.
- Eseguiti rilievi metrici e fotografici.
- 13 Giugno 2023** Trasmettevo via e-mail all'Avv. RADICCHI L. bozza della "Smart Checklist" parzialmente compilata; contestualmente ricevevo la "Smart Checklist" compilata dall'Avv. RADICCHI.
- 20 Giugno 2023** Presentavo domanda di accesso agli atti presso il SUE del Comune di Pesaro per l'immobile oggetto di perizia (Prot. n. 6005/2023 del 20-06-2023).
- 28 Giugno 2023** Richiedevo via PEC all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pesaro il certificato di stato civile dell'esecutato.
- 29 Giugno 2023** Presentavo richiesta di accesso agli atti presso Regione Marche - Attestati di prestazione energetica APE (Prot. 0816041|29/06/2023|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2023/FRC/18).
- 4 Luglio 2023** Effettuavo visione ed acquisizione degli atti presso il Comune di Pesaro – Ufficio Servizio Edilizia Privata e Pubblica.
- Ricevevo via PEC dalla Regione Marche l'Attestato di prestazione energetica APE per l'immobile oggetto di perizia (prot. 0855119|04/07/2023|R_MARCHE|GRM|FRC|P|440.110.30/2023/FRC/18).

- 13 Luglio 2023** Ricevevo dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pesaro il certificato Anagrafico di stato civile del sig. XXXXXXXXXXX (Protocollo ANPR: 1362003784).
- 17 Luglio 2023** Inviavo il presente elaborato peritale tramite PEC all'Avv. BARBERA V. per il Creditore Procedente, all'Avv. MASSIMO V. per Parte Esecutata e all'Avv. GARULLI M. / RADICCHI L. - Custode dell'immobile.
- 24 Luglio 2023** Invio dell'elaborato in versione PRIVACY, congiuntamente ai rilievi fotografici e dati catastali, a procedure.pesaro@astalegale.net.
- Deposito tramite procedura PCT del presente elaborato peritale in forma FINALE comprensivo di tutti gli allegati.

PRIVACY

2.2 ELENCO ALLEGATI

Documentazione agli atti citata nella presente Relazione e reperibile su Fascicolo Telematico:

<u>Rif. Perizia</u>	<u>File / Allegato Fascicolo Telematico:</u>	<u>Data</u>	<u>Tipo</u>
<u>ALLEGATO 0.1</u>	<u>Nota iscrizione ruolo.pdf</u> a) <i>Attestazione di conformit per iscrizione a ruolo del 2023.02.13.pdf</i> b) <i>Atto di pignoramento imm. c. xxx con Relate ex 140 del 2023.01.18</i> c) <i>Atto di Precetto c. xxx 2022.11.14 Notificato</i> d) <i>Atto di Precetto e titolo notificato ex 143 cpc il 2022_01_19</i> e) <i>cartolina verde notifica ex 140 del pig.to imm</i> f) <i>cartolina verde notifica precetto</i>	13/02/2023	Atto introduttivo - Iscrizione Ruolo Pignoramento
<u>ALLEGATO 0.2</u>	<u>istanza di vendita del 2023_02_16.pdf</u>	16/02/2023	Istanza di vendita - Sig.ra xxx
<u>ALLEGATO 0.3</u>	<u>Relazione Notarile ipocatastale del 14_04_2023.pdf</u>	17/04/2023	Deposito relazione notarile
<u>ALLEGATO 0.4</u>	<u>Attestazione di conformit Avviso ex 599 cpc e decreto di fissazione udienza del 2023.09.21 con relate di notifica.pdf</u> a) <i>Avviso di pignoramento di beni indivisi relata di notifica al comproprietario.pdf</i>	23/05/2023	Notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c
<u>ALLEGATO 0.5</u>	<u>Attestazione di conformit della Nota di Trascrizione del 16.07.2023.pdf</u> 1. <i>Nota di trascrizione.pdf</i>	17/07/2023	Nota di trascrizione del pignoramento

CARTELLA 1 – Documentazione prodotta:

- ALLEGATO 1.1** Comunicazione inizio operazioni peritali, tramite PEC ai rappresentanti legali di tutte le parti
- ALLEGATO 1.2** Verbale sopralluogo del 24 Maggio 2023
- ALLEGATO 1.3** Accesso agli atti - Comune di Pesaro
- ALLEGATO 1.4** **LOTTO 1**
- ALLEGATO 1.4.a** Descrizione LOTTO 1
- ALLEGATO 1.4.b** Descrizione LOTTO 1 - Privacy
- ALLEGATO 1.4.c** Rilievi Fotografici LOTTO 1
- ALLEGATO 1.4.d** Rilievi Fotografici LOTTO 1 - Privacy
- ALLEGATO 1.5** Smart Checklist art.567 esecuzioni immobiliari
- ALLEGATO 1.6** Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati

CARTELLA 2 – Documentazione reperita:

- ALLEGATO 2.1** Elaborato Planimetrico Comune di Pesaro - Foglio n.28, Particella n.1545
- ALLEGATO 2.2** Planimetria catastale Comune di Pesaro - Foglio n.28, Particella n.1545, Sub.9
- ALLEGATO 2.3** Planimetria catastale Comune di Pesaro - Foglio n.28, Particella n.1545, Sub.10
- ALLEGATO 2.4** Visura catastale per OMISSIS c.f. OMISSIS
- ALLEGATO 2.5** Certificato di Stato Civile sig. OMISSIS
- ALLEGATO 2.6** Attestato di Prestazione Energetica APE - Foglio n.28, Particella n.1545, Sub.9
- ALLEGATO 2.7** Ag. Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2022/Sem.1
- ALLEGATO 2.8** Contratto di locazione n.TQM22T002701000NE

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 VERIFICHE PRELIMINARI

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

– *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure

– *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*

R – La sottoscritta ha effettuato i seguenti controlli sui documenti di causa:

1 - Titolo Esecutivo e precetto ✓

Su Fascicolo Telematico sono presenti titolo esecutivo (Rif. **ALLEGATO 0.1d**) e precetto (Rif. **ALLEGATO 0.1c**) con attestazione di conformità del titolo esecutivo (Rif. **ALLEGATO 0.1a**), emessi nei confronti del debitore; i dati anagrafici del debitore sono corretti e congruenti.

2 - Atto di Pignoramento ✓

Su Fascicolo Telematico è presente Atto di Pignoramento (Rif. **ALLEGATO 0.1b**) contenente precisa identificazione dei beni pignorati, con indicazione della natura, del comune in cui si trovano e dei dati di identificazione catastale.

3 - Nota di trascrizione del pignoramento ✓

La Nota di Trascrizione del Pignoramento è stata depositata su Fascicolo Telematico in data 17/07/2023 (Rif. **ALLEGATO 0.5**).

4 - Istanza di vendita ✓

Il Creditore Procedente ha depositato Istanza di vendita in data 16-02-2023 (**ALLEGATO 0.2**).

5 - Documentazione ipocatastale o relazione notarile sostitutiva ✓

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ipocatastale (Rif. **ALLEGATO 0.3**) redatta dal Dott. LORENZO CAVALAGLIO in data 14-04-2023 e depositata in Cancelleria in data 17-04-2023.

Il titolo di provenienza del bene in capo al debitore e la continuità delle trascrizioni nei 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento risultano correttamente verificati.

6 - **Notifica dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.** ✓

Non presente / Non applicabile.

7 - **Notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.** ✓

Il Creditore Procedente ha depositato notifica dell'avviso al comproprietario ex art.599 cpc sig.ra **OMISSIS** in data 23-05-2023 (**ALLEGATO 0.4 a**).

8 - **Iscrizione a ruolo** ✓

Il deposito della nota di iscrizione a ruolo è avvenuto in data 13-02-2023 (**ALLEGATO 0.1**).

Q – Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

– *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

R – Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva (Rif. **ALLEGATO 0.3**). La certificazione risale sino ad atti trascritti in data antecedente di almeno 20 anni alla data di trascrizione del pignoramento. La sottoscritta riassume la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

- **Atto di successione** per causa di morte della Sig.ra [REDACTED] trascritta 05/06/2013 R.G. n.5950, R.PART. n. 3620 a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS
- **Atto di successione** per causa di morte del Sig. OMISSIS, trascritta 07/03/2018 R.G. n.2445, R.PART. n. 1671 a favore di OMISSIS e OMISSIS

Nel ventennio antecedente risultano trascritte inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale del 15/02/2018 trascritta al R.G. n.1667, R.PART. n.236 a favore di OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ a seguito di sentenza di separazione personale del Tribunale di Roma Rep. n.28110 del 22/12/2012
- Ipoteca giudiziale del 05/03/2018 trascritta al R.G. n.2320, R.PART. n.353 a favore di OMISSIS per il diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ a seguito di sentenza di separazione personale del Tribunale di Roma Rep. n.28110 del 22/12/2012

Q – In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

R – Nella Certificazione Notarile sostitutiva (Rif. **ALLEGATO 0.3**) sono indicati sia i dati catastali storici che attuali degli immobili.

Q – In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

R – Il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. La sottoscritta ha acquisito il Certificato di Stato Civile del Sig OMISSIS presso il *Comune di Pesaro - Ufficio Anagrafe (ALLEGATO 2.5).*

Q – Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle indicazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

R – Dal certificato di matrimonio rilasciato dal *Comune di Pesaro - Ufficio Anagrafe* (**ALLEGATO 2.5**) il sig. OMISSIS risulta coniugato con OMISSIS a CHICAGO-ILLINOIS (STATI UNITI D'AMERICA) il 13/05/2003.

A margine non è riportata alcuna annotazione.

PRIVACY

3.2 QUESITI

Q.1 – *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

R.1 – Come riportato nell'Atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali nonché da ispezione in sito, il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere una civile abitazione al PIANO PRIMO di un condominio sito in **OMISSIS - PESARO (PU)**, e relativi accessori, censita al N.C.E.U. del Comune di **PESARO** al **Foglio n.28** , **Particella n. 1545** come di seguito dettagliato:

Sub.	Piani	Categoria	Consistenza	Rendita	Descrizione
9	S1-T	A/2	6,5 Vani	704,96 €	Abitazione di tipo civile
10	S1	C/2	11 m ²	47,15 €	Magazzino

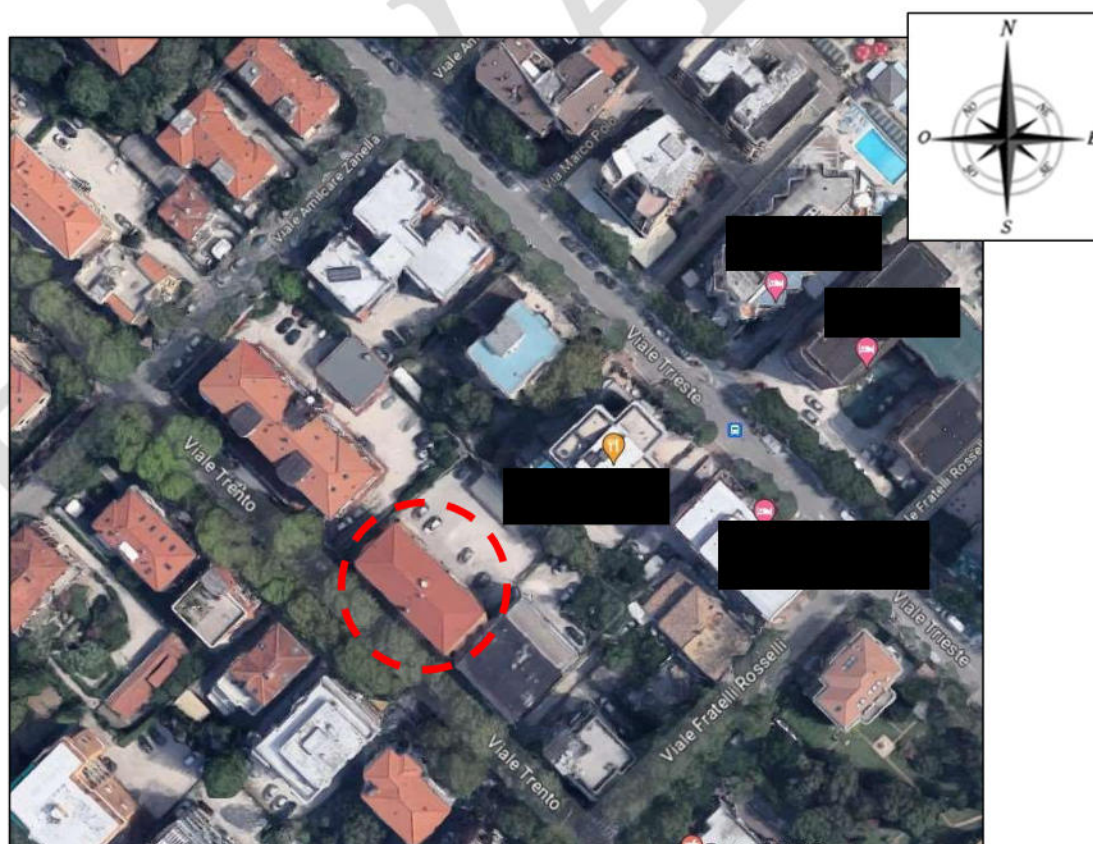


Fig. 1 – Vista aerea dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima

Ing. **LETIZIA CONTER**

Via XXXXXXXXXXX - 61032 Fano (PU) | E-mail: Letizia.Conter@gmail.com

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici Prot.n.3208 del 17/07/1989 (**ALLEGATO 2.2** e **ALLEGATO 2.3**).

Nel caso in oggetto, considerato la conformazione dell'appartamento, il CTU non ritiene vantaggiosa la formazione di più lotti ai fini della stima e procede alla valutazione commerciale considerando il tutto come unico lotto.

Non è pertanto necessario procedere ad alcun frazionamento, essendo già i subalterni differenti e rimanendo invariati i mappali ed anche i confini.

Per i dettagli sull'immobile e relativi confini si rimanda all'**ALLEGATO 1.4**.

Q.2 – 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

R.2 – L'immobile oggetto di perizia è una civile abitazione posta al piano rialzato di un condominio di 8 unità sito in OMISSIS a Pesaro (PU), costituita da n.5 vani, cucina e n.2 servizi, e di n.1 cantina posta al piano seminterrato.

Per la descrizione dettagliata si rimanda ad **ALLEGATO 1.4**.

Il debitore esecutato non è un soggetto I.V.A., quindi l'operazione è definita "fuori campo I.V.A." per mancanza del requisito soggettivo.

Q.2bis – Verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co.376 legge n.1778/20, 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.

R.2bis – L'immobile oggetto di perizia non rientra nell'applicabilità dell'art.1 co.376 legge n.1778/20.

Q.3 – *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.*

R.3 – Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro, la costruzione risulta anteriore al 2 Settembre 1967 (Rif. **ALLEGATO 1.3**), come meglio descritto in risposta al successivo **QUESITO N.4**.

Q4 – *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 specifichi 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 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, stesso 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 titolo di sanatoria.*

R.4 – Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro, il fabbricato risulta legittimato dai seguenti titoli amministrativi:

- **Permesso di costruire n.567** del 22-12-1953
- **Permesso di abitabilità n. ABI/221/1956** del 31-12-1956

Si rimanda all'**ALLEGATO 1.3** per il dettaglio degli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pesaro.

Per l'immobile oggetto di perizia è disponibile regolare Attestato di Prestazione Energetica APE (**ALLEGATO 2.6**).

Dal sopralluogo effettuato, a seguito di rilevazioni sul posto, dal confronto con il progetto allegato alla Licenza di Costruzione e da planimetria catastale, nel bene oggetto di perizia non si riscontrano difformità sostanziali: si rimanda ad **ALLEGATO 1.4** per i dettagli.

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

R.5 – Essendo il bene oggetto di perizia un appartamento e non un terreno, non è previsto l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, da parte del Sindaco competente, ai sensi dell'art. 18 Legge n. 47/1985.

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

R.6 – Gli immobili oggetto della presente stima sono già stati identificati catastalmente, come indicato in risposta al **QUESITO N.1** a cui si rimanda.

L'identificazione catastale del bene corrisponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici Prot. n.3208 del 17/07/1989 (**ALLEGATO 2.2** e **ALLEGATO 2.3**): si rimanda ad **ALLEGATO 1.4** per i dettagli.

Q.7 – *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.*

R.7 – All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata è titolare del **terzo di intera proprietà per la quota di 1/2** in forza di **eredità** derivante dalla successione della Sig.ra OMISSIS (successione trascritta 05/06/2013 n. 3620 REG.PART.) e del Sig. OMISSIS (successione trascritta 07/03/2018 n. 1671 REG.PART.), come si evince dalla relazione notarile agli atti (**ALLEGATO 0.3**).

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura poiché la divisione dell'immobile oggetto di pignoramento lo renderebbe di fatto inservibile.

Q.8 – *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive s/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.*

R.8 – Si procede a descrivere l'esatta provenienza del bene immobile in oggetto, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 15/02/2018 – REG. PART. n.236, R.G. n. 1667
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28110 del 22/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
2. ISCRIZIONE del 05/03/2018 - REG. PART. n.353, R.G. n. 2320
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 28110 del 22/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 06/02/1995 - REG. PART. n.1001, R.G. n. 1387
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 83/316 del 30/12/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 05/06/2013 - REG. PART. n.3620, R.G. n. 5950
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3151/9990 del 22/11/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 07/03/2018 - REG. PART. n.1671, R.G. n. 2445
Pubblico ufficiale ROMA 1 - TRASTEVERE Repertorio 215/9990 del 28/02/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 26/05/2023 – REG.PART. n.4535, R.G. n.6321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 140/2023 del 25/01/2023 ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Attualmente l'immobile è condotto in locazione con un contratto triennale dal 01-11-2022 al 31-10-2025.

Q.9 - *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'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.*

R.9 - Il criterio di stima ritenuto più idoneo è per via sintetica di tipo comparativo, stabilendo quindi il più probabile valore di mercato in base all'andamento delle compravendite nella stessa zona di immobili con caratteristiche analoghe, per posizione e tipologia.

PROCEDURA DI STIMA COMMERCIALE DEL BENE

A seguito del sopralluogo e dai rilievi eseguiti sul posto, sono state desunte le consistenze, calcolate con il parametro di misura del metro quadrato di Superficie Utile Netta e di Superficie Lorda dei singoli vani. Il calcolo della superficie commerciale è stato poi effettuato applicando alla Superficie Lorda opportuni coefficienti di incidenza, in funzione della destinazione d'uso, così come comunemente adottati.

VALUTAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

A seguito di indagini effettuate, da ricerca presso annunci di agenzie immobiliari di beni ubicati nella stessa zona con stesse caratteristiche o similari, fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche, in riferimento alla tipologia abitativa, alla consistenza, alla vetustà, alle caratteristiche igienico-sanitarie, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e con riferimento alle "Informazioni di Zona OMI - Anno 2022 - Semestre 2" dall'Agenzia delle Entrate, si è ritenuto equo e congruo attribuire ai fini della stima, il valore di **€ 2.131,84 per mq di superficie commerciale.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

In conclusione, **il Valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione immobiliare**, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, ed in arrotondamento è pari a quanto di seguito riassunto:

	Prezzo medio €/mq	Superficie commerciale mq	Valore commerciale
LOTTO UNICO Foglio 28, Part. 1545 Sub. 9 e Sub. 10	2.131,84	123,37	€ 263.000,00

Si rimanda all'**ALLEGATO 1.4** per il dettaglio di stima.

Q.10 - *Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

R.10 - Per la determinazione dei valori commerciali dei beni si rimanda al precedente paragrafo in risposta al **QUESITO N.9**.

Q.11 - *Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. 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.

R.11 – STATO DI POSSESSO: Dalla verifica delle visure catastali e dell'ispezione ipotecaria eseguita, il bene pignorato risulta di proprietà

- per ½ del sig. **OMISSIS** (C.F. OMISSIS)
- per ½ della sig.ra **OMISSIS** (C.F. OMISSIS)

STATO DI OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo effettuato il 24-05-2023 l'appartamento risulta occupato in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA stipulato in data 15-09-2022 e registrato in data 19-09-2022 con Prot. n.22091941002549658:

- Conduttore: **sig. OMISSIS**, C.F. OMISSIS
- Durata del contratto: **3 anni**, dal 01-11-2022 al 31-10-2025 con **proroga biennale**
- Rinuncia al rinnovo: **sei mesi prima della scadenza**
- Canone di locazione: **7.800,00 €/anno - € 650,00 €/mese** (non comprensivo di oneri condominiali e consumi di riscaldamento ed acqua)

Trattandosi di contratto a “canone concordato” il canone è in linea con quanto previsto dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Pesaro in data 22-02-2022.

Il contratto è integralmente riportato in **ALLEGATO 2.8**.

CENSO, LIVELLO O USO CIVICO ED EVENTUALI AFFRANCAZIONI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazioni, è quindi libero 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 altresì asservimenti urbanistici, limitazioni dell'uso del bene, servitù o altro gravame pendente sugli immobili dal punto di vista urbanistico.

Q.12 - Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

R.12 – Il bene periziato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Q.13 – *Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

R.13 – Si rimanda ai seguenti allegati:

- Planimetrie catastali: **ALLEGATO 2.2, ALLEGATO 2.3**
- Documentazione fotografica: **ALLEGATO 1.4**

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

R.14 – Si rimanda all'**ALLEGATO 1.4**.

Q.15 – *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.*

R.15 – Si rimanda, in merito alla copia della Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva per la protezione dei dati personali, ai seguenti allegati: **ALLEGATO 1.4b** e **ALLEGATO 1.4d**.

Q.16 – *Allegare altresì la checklist dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

R.16 – Per i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co.c.p.c. si rimanda all'**ALLEGATO 1.5** e per gli identificativi catastali dei beni periziati all'**ALLEGATO 1.6**.

CONCLUSIONE E RIEPILOGO

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

LOTTO 1 - UNICO

Civile abitazione al PIANO TERRA di un edificio plurifamiliare di 8 appartamenti, sito in **OMISSIS - PESARO (PU)**, e relativi accessori, censita al N.C.E.U. del Comune di **PESARO** al **Foglio n.28 , Particella n. 1545**

Sub.	Descrizione	Piani	Categoria	Consistenza	Rendita
9	Appartamento	S1-T	A/2	6,5 Vani	704,96 €
10	Cantina	S1	C/2	11 m ²	47,15 €

Io sottoscritta C.T.U. Ing. Letizia Conter rilevo che: **a)** l'immobile risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente; **b)** l'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.); **c)** alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione; **d)** l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione

Il Valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, è stato determinato pari ad € 263.000,00.

4. CONGEDO ESPERTO

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato gli atti di causa ed i relativi documenti agli uffici preposti, ha inviato copia del presente elaborato peritale, composto da pag. **n. 22** oltre agli allegati, alle Parti ed in modalità telematica PCT alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari.

Ritenendo quindi di aver risposto ai quesiti posti ed espletato l'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. resta comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Fano, 24-07-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Letizia Conter

