

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.

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 annotazioni 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.

B) Il CTU, compiuto questo preliminare controllo provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 2 bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;
- 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
 - 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. cpc in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf o word.zip.
- C) Si dispone altresì che il CTU invii, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice civile, copia della stima e dei relativi allegati in via telematica alla Cancelleria dell'Esecuzioni immobiliari ed ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito a mezzo posta elettronica (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi) ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria.

3. Operazioni peritali.

- In data **18.09.2024** il sottoscritto CTU accettava incarico a seguito di nomina del 12.09.2024 al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati;
- In data **18 e 20.09.2024** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco** accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie e planimetriche dei beni oggetto di pignoramento;

- In data **20 e 23.09.2024** il sottoscritto CTU richiedeva, al comune di Vallefoglia ed al comune di Tavullia, accesso agli atti urbanistici legittimanti, avvenuti in seguito online, l'11.10.2024 ed il 26.09.2024;
- In data **26.09.2024** alle ore 18:00, a seguito di accordi, il sottoscritto, in presenza del custode (delegato), accedeva all'unità oggetto di perizia sita nel comune di Tavullia, per le misurazioni e le valutazioni di rito;
- In data **21.10.2024** si avanzava al GE segnalazione di incongruenza nelle unità oggetto di perizia;
- In data **24.10.2024** alle ore 08:45, a seguito di accordi, il sottoscritto, in presenza del custode (delegato), accedeva alle unità oggetto di perizia site nel comune di Vallefoglia, per le misurazioni e le valutazioni di rito;
- In data **06.11.2024** al fine di chiarire l'incongruenza segnalata, il sottoscritto CTU veniva incaricato di determinare i millesimi di proprietà afferenti ai BCNC della proprietà §§§§§§§§.
- In data **12.11.2024** il sottoscritto CTU, in risposta a quanto chiesto, inoltrava calcolo dei millesimi relativi ai BCNC afferenti i subalterni di proprietà §§§§§§§§ (modificata a seguito di riduzione);
- In data **18.11.2024** alle ore 18:30, a seguito di ulteriori accordi con le parti occupanti gli immobili, il sottoscritto, accedeva alle unità accessorie oggetto di perizia site nel comune di Vallefoglia, per misurazioni, valutazioni e foto;
- In data **05.12.2024**, a seguito di istanza di parte §§§§§§§§, il GE riduce la procedura del sub. 9 e sub. 28 del mappale 993, del foglio 5 di Vallefoglia (sez. Sant'Angelo), essendo state quest'ultime oggetto di trasferimento a terzi e cancellazione di trascrizione del pignoramento. Nella stessa occasione si sospendeva la procedura per 5 mesi;
- In data **17.05.2025**, infine, si accedeva nuovamente all'Agenzia delle Entrate, per le visure ipotecarie e storiche relative agli immobili.

4. Risposta ai quesiti.

A) Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma del c.p.c.

La parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la stessa certificazione specifica per ogni immobile interessato da esecuzione la provenienza ventennale. La Ditta eseguita acquisisce le proprietà oggetto di pignoramento a seguito di compravendite. Le visure attuali effettuate ed allegate alla presente perizia confermano gli stessi dati indicati nella certificazione.

Relativamente lo stato civile degli esecutati, si precisa che trattasi di §§§§§§§§

B1) Esatta identificazione dei beni.

Trattasi di appartamento ed altre porzioni accessorie quali garage, area urbana e BCNC, tutte parti di fabbricato residenziale condominiale, sito in Vallefoglia (PU), Loc. Montecchio, Via San Michele, 4, distinti al N.C.E.U. al Foglio 5 (sez. Sant'Angelo), Mappale 993, Sub. 6, Sub. 25, Sub. 31, nonché proporzionali BCNC Sub. 12, 19, 22, 23, e 29.

E' altresì compreso nella procedura opificio sito in Tavullia (PU), distinto al N.C.E.U. al Foglio 24, Mappale 121.

In particolare, per meglio definire quanto sarà oggetto di pignoramento, si sono individuati i seguenti lotti:

Lotto 1

- Abitazione con terrazza, garage e proporzionali diritti sui BCNC condivisi (categoria A/2) al Piano S1-1°, **Foglio 5 di Vallefoglia, Sez. Sant'Angelo in Lizzola, Mappale 993, Sub. 6 e 25, Via San Michele, 4 e Via Montefeltro, SNC;**

Lotto 2

- Terrazza (area urbana) e proporzionali diritti sui BCNC condivisi, (categoria F/1) al Piano Terra, **Foglio 5 di Vallefoglia, Sez. Sant'Angelo in Lizzola, Mappale 993, Sub. 31, Via San Michele, 4;**

Lotto 3

- Opificio (categoria D/1) al Piano S1-Terra, **Foglio 24 di Tavullia, Mappale 121, Via Ancona, 68 (ex 24);**

Il mappale 993 (Lotto **1** e **2**, Vallefoglia) confina a Nord con Via Montefeltro, ad Est con Via San Michele, a Sud con fabbricato residenziale e ad Ovest con fabbricato residenziale/commerciale condominiale.

Il mappale 121 (Lotto **3**, Tavullia) confina a Nord-Ovest e Sud-Ovest con verde privato (scosceso) ed attività agricola, a Sud-Est con Via Ancona ed a Nord-Est con distacco e successivo fabbricato analogo.

Ai fini della valutazione, quindi, si costituiranno tre lotti:

- il primo composto da appartamento con terrazza al piano primo e relativo garage interrato;
- il secondo composto da area urbana al piano terra (terrazza), in continuità con altra terrazza afferente appartamento di terzi;
- il terzo composto da opificio disposto su due piani, seminterrato e terra, e corte perimetrale.

Relativamente il mappale 993 del Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B), ove sono compresi i Lotti 1 e 2, si specifica che i subalterni menzionati nel pignoramento n.ri 18, 19, 22, 23, 26 e 29 sono BCNC (Beni comuni non censibili) e non potranno essere oggetto di asta o assegnazione esclusiva in quanto proprietà condominiali indivise.

Al perfezionamento dell'assegnazione dei Lotti 1 e 2, le proporzionali porzioni di competenza §§§§§§§§ degli stessi BCNC sopra citati, seguiranno automaticamente le proprietà censibili Subalterni 6, 25 e 31.

Ad onor del vero, sebbene non menzionato nel pignoramento, anche il Sub. 12 (Scivolo e disimpegno garage PS1, camminamento PT) è tra i BCNC condivisi dalle unità censibili oggetto di questa relazione di stima.

Come già accennato nella "Relazione millesimi BCNC" depositata, nonostante le frazioni dei BCNC menzionate nel pignoramento siano di lievissima consistenza nel calcolo delle superfici, saranno computate, quest'ultime (ad esclusione del Sub. 12 non considerato), nel calcolo della superficie commerciale del Lotto 1.

Il Lotto 2, sebbene da Elaborato Planimetrico condivida i BCNC Sub. 12, 19 e 29, non essendo il sub. 31 (Area Urbana) presente nei millesimi del condominio, non comprenderà BCNC nel calcolo delle superfici commerciali.

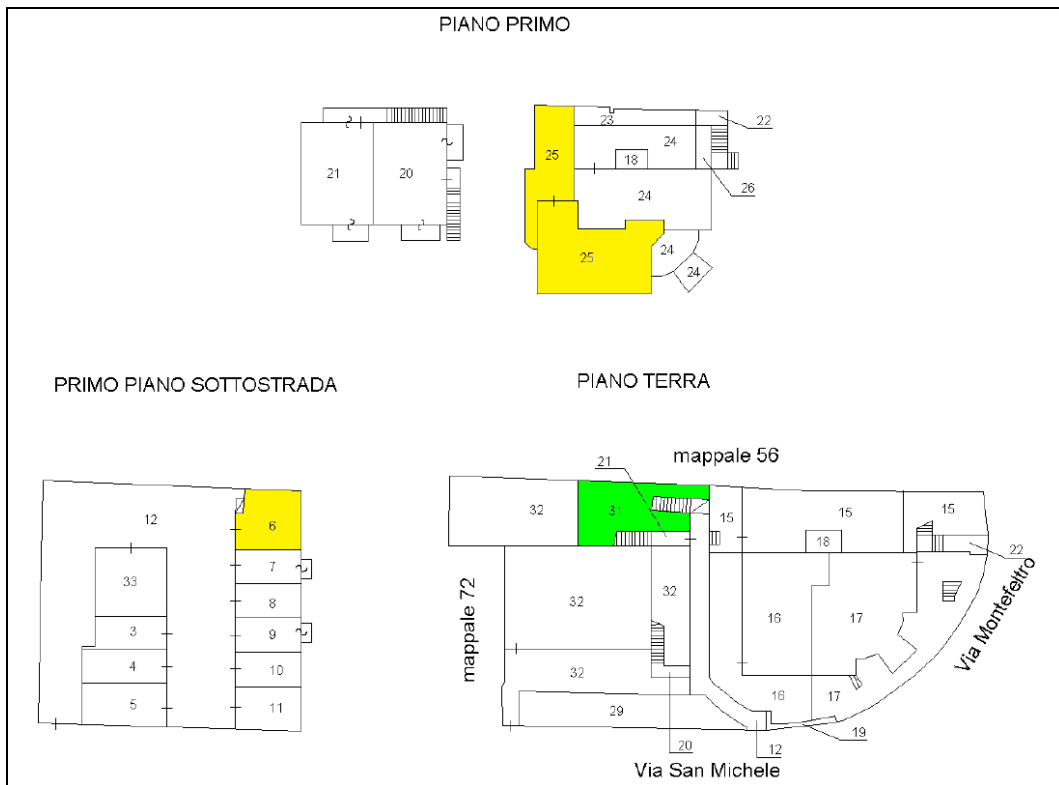


Immagine 01 – Lotti costituiti comune di Vallefoglia:

Lotto 1 – Appartamento e garage Sub. 6 e 25

Lotto 2 – Area urbana Sub. 31



Immagine 02 – Lotto costituito comune di Tavullia:

Lotto 3 – Opificio mapp. 121

B2) Sommaria descrizione dei beni.

Lotti **1** e **2**.

Le unità oggetto di stima fanno parte di lotto urbano localizzato nel centro abitato di Montecchio, frazione del comune di Vallefoglia. La frazione, posizionata in zona precollinare sul versante sinistro (Nord) del fiume Foglia ed avente vocazione principalmente rurale ed abitativa, è fornita

di tutti i servizi necessari alla residenza quali: uffici pubblici, chiese, negozi, farmacie, banche, scuole.

L'abitato si presenta come zona urbana a bassa densità edilizia con prevalente presenza di costruzioni residenziali di due/tre piani, risalenti agli anni '80/'90, sorte in prossimità della SS 744 Fogliense.



Immagine 03 –Vista aerea di Montecchio - Vallefoglia.



Immagine 04 –Vista area del complesso urbano, mappale 993 (in rosso).

Le costruzioni condominiali presenti sul mappale 993 (Lotti 1 e 2), Via San Michele ang. Via Montefeltro, ultimate nel 2009, hanno struttura portante in cemento armato, solai-copertura in

latero-cemento e tamponature in muratura di laterizi, finiti con intonaco tinteggiato, e sono così suddivisi:

Piano Interrato composto da dieci autorimesse, accessori delle unità abitative soprastanti, spazi comuni di manovra ed ingresso,

Piano Terra composto da tre appartamenti, scoperti esclusivi (tra cui il lotto 2) e porzioni condominiali a servizio alle varie unità,

Piano Primo composto da quattro appartamenti con terrazzi esclusivi (tra cui il lotto 1) e porzioni condominiali a servizio alle varie unità,

Piano Secondo e Terzo composto da due appartamenti con soffitta ed accessi condominiali.

L'abitazione al Piano Primo (lotto 1) è accessibile da Via Montefeltro, mediante cancelletto metallico, scala e successivo passaggio esterno entrambi condominiali.

Il garage al Piano Interrato (lotto 1) è accessibile da Via San Michele mediante cancello e successiva rampa carrabile; al piano interrato si può accedere altresì, pedonalmente, da percorso condominiale e scala da via San Michele.

L'area urbana al Piano Terra (lotto 2) è accessibile pedonalmente da via San Michele nonché dall'unità abitativa individuata al sub. 32, in continuità alla terrazza di proprietà (terzi: §§§§§§§§).

Le parti esterne della palazzina risultano strutturalmente in discrete condizioni, da rivedere invece le finiture, di modesta qualità e con ogni probabilità mai riprese dall'edificazione.



Immagine 05 – Mappale 993 dall'incrocio delle vie San Michele e Montefeltro.

Lotto 3.

L'opificio è localizzato in zona a destinazione artigianale del comune di Tavullia, loc. San Germano. L'area, posizionata in zona precollinare sul versante sinistro (Nord) del fiume Foglia ed avente vocazione principalmente rurale ed artigianale, è prossima ad altre zone analoghe del comune di Pesaro, alle quali è collegata tramite Via Della Selva Grossa o Via Degli Sminatori. Il casello autostradale dell'A14, principale snodo viario della provincia di Pesaro-Urbino, è a circa 2 km di distanza.

La lottizzazione artigianale di piccole dimensioni si presenta disposta comunemente, organizzata con edifici paralleli, ad una o più arcate, composte generalmente da un singolo piano, risalenti agli anni '70/'80/'90.

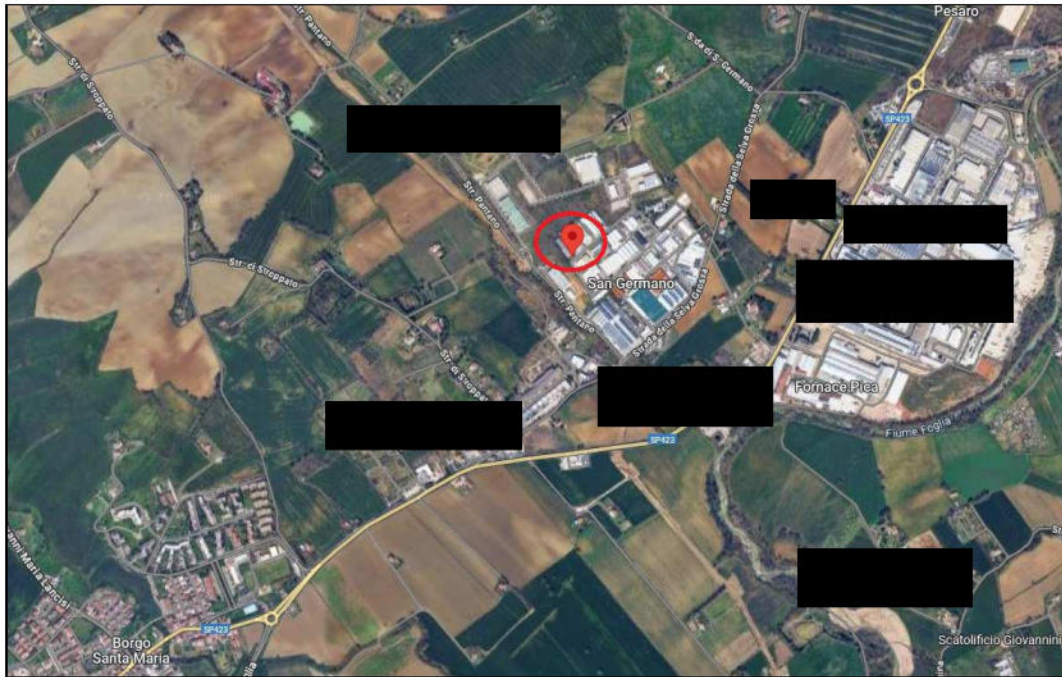


Immagine 06 –Vista aerea loc. San Germano, Tavullia.

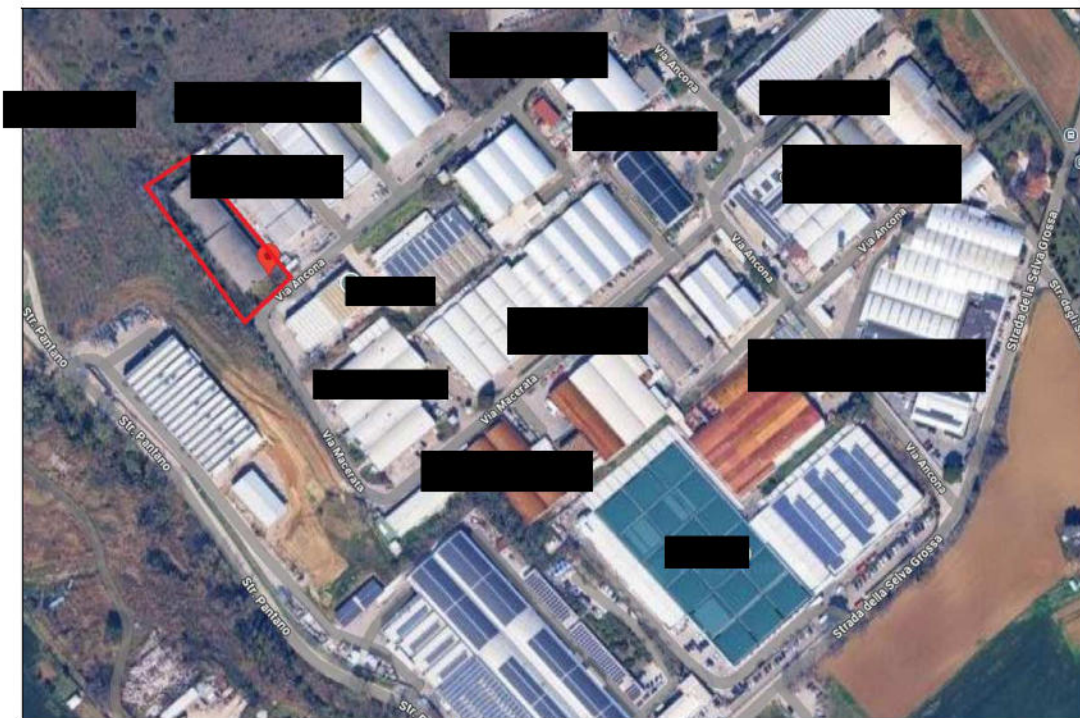


Immagine 07 –Vista aerea del mappale 121 (in rosso).

La costruzione, avente struttura portante in cemento armato, arcata di copertura e solai in laterocemento, e tamponature in muratura di laterizi, finiti con intonaco tinteggiato, è così suddivisa:
Piano Terra composto da un ampio vano destinato a laboratorio e scoperto perimetrale,
Piano Seminterrato composto da un vano laboratorio e scoperto d'ingresso.
I due laboratori, sebbene sovrapposti, non hanno un collegamento interno.
Il laboratorio al Piano Terra è accessibile frontalmente da Via Ancona e dal fianco destro sullo scoperto perimetrale.
Il laboratorio al Piano Seminterrato è accessibile dal fianco sinistro sullo scoperto perimetrale (scosceso).

Tutte le informazioni sopra riportate relative al Lotto 3 sono state desunte dagli elaborati grafici, in quanto il fabbricato, in totale abbandono da decenni, presenta condizioni strutturali pericolanti ed ingressi invasi dalla vegetazione.



Immagini 08 e 09 – Foto risalenti al Gennaio 2011.



Immagine 10 – Fronte e fianco destro attuale.

La parte frontale dell'edificio è del tutto fuori piombo, per tanto, pericolante; i fianchi sono entrambi inaccessibili.

LOTTO 1

- **Abitazione in Via San Michele 4 (accesso da Via Montefeltro), Foglio 5 di Vallefoglia, sez. Sant'Angelo in Lizzola, Mappale 993, Sub. 25.**
- **Garage in Via San Michele SNC, Foglio 5 di Vallefoglia, sez. Sant'Angelo in Lizzola, Mappale 993, Sub. 6.**

L'abitazione (sub. 25), disposta al Piano Primo, risulta composta da:

- due terrazze esterne d'accesso,
- un locale soggiorno/cucina/pranzo,
- un disimpegno tra zona notte e zona giorno,
- una camera matrimoniale,
- ed un bagno;

L'accesso avviene, come già descritto, da cancelletto pedonale su Via Montefeltro SNC.

Internamente, l'unità abitativa interessata da esecuzione immobiliare, risulta avere finiture comuni.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- pareti interne finite con intonaco tinteggiato;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno naturale, dotati di vetro camera;
- persiane esterne in legno naturale;
- portoncino d'accesso semi blindato con finiture in legno;
- balaustre metalliche esterne.

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto del gas;
- impianto di acqua calda sanitaria;
- impianto di riscaldamento;

Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'edificazione (2009).

Complessivamente, l'unità si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, ma bisognosa di ordinaria manutenzione per potere essere riportata agli attuali standard prestazionali.

Esternamente, come già segnalato, le finiture risultano da rivedere.

Il garage (sub. 6), disposto al Piano Interrato, risulta composto da:

- un unico locale a destinazione garage;

L'accesso avviene, come già descritto, da rampa carrabile o passaggio pedonale su Via San Michele.

Internamente, l'unità risulta avere finiture comuni.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pareti in C.A. perimetrali controterra non intonacate;

- pareti divisorie in blocchi cementizi non intonacati;
- basculante d'ingresso in lamiera semplice;
- pavimento industriale.

Gli impianti installati a servizio dell'unità sono:

- impianto elettrico;

Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'edificazione (2009).

Complessivamente, l'unità si presenta in cattivo stato di conservazione, bisognosa di ordinaria e straordinaria manutenzione per potere essere riportata agli attuali standard prestazionali.

Tale condizione è causata dalle diffuse infiltrazioni di acqua meteorica, provenienti dal solaio del Piano Terra, parti esterne condominiali e private.

LOTTO 2

- **Area Urbana in Via San Michele 4, Foglio 5 di Vallefoglia, sez. Sant'Angelo in Lizzola, Mappale 993, Sub. 31.**

L'area urbana (sub. 31), disposta al Piano Terra, risulta composta da:

- un'unica terrazza;

L'accesso avviene, come già descritto, da cancelletto pedonale condominiale su Via San Michele o da altra terrazza adiacente privata (sub. 32).

L'unità, risulta avere finiture comuni.

A tal proposito si segnala la presenza di:

- pavimento in piastrelle da esterno;
- balaustre metalliche esterne.

Tutte le finiture risalgono all'edificazione (2009).

Complessivamente, l'unità si presenta in uno stato di conservazione sufficiente.

Le finiture rimangono comunque da rivedere.

LOTTO 3

- **Opificio in Via Ancona 68 (ex 24), Foglio 24 di Tavullia, Mappale 121, senza subalterni.**

L'opificio risulta composta da:

al Piano Terra,

- ampio laboratorio,
- due locali ad uso ufficio con annessi ripostiglio e wc,
- quattro locali spogliatoio/wc;

al Piano Seminterrato,

- laboratorio,
- locale wc,

L'accesso avviene, direttamente dal fronte su Via Ancona 68 e dal fianco sinistro per il piano seminterrato.

LOTTO 3.

Come già accennato al punto precedente B3, il fabbricato risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti legittimanti:

- Licenza Edilizia n. 101 del 04.09.1974, rilasciata a §§§§§§§§§§ (costruzione);
- Agibilità rilasciata il 26.05.1976
- C. E. in sanatoria Legge 47/85 n. 220 del 15.07.1995 (sanatoria del volume al P. S1)
- Concessione Edilizia n. 12 del 15.07.1995 (modifica prospettica)
- D.I.A. n. 1165 del 18.12.2007 (Parziale demoliz. e ricostruz. per dissesto **NON ESEGUITA**)
- Permesso di Costruire n. 11 del 24.03.2010 (Ristrutturazione **NON ESEGUITA**)

Non risulta depositato nessun altro progetto relativo all'unità oggetto di perizia.

Relativamente la corrispondenza dello Stato di Fatto rilevato con l'ultimo stato legittimato 1995, preso atto:

- 1) dell'impossibilità di rilevare con precisione il fabbricato in quanto pericolante;
- 2) del progetto di ricostruzione risalente al 2010, il quale certifica uno stato di fatto come legittimo con approvazione dal Comune di Tavullia;
- 3) che il fabbricato dovrà inevitabilmente essere del tutto demolito e ricostruito;

si valuteranno quali legittime, tutte le superfici indicate negli elaborati originari ed integrati dal condono edilizio, confermate nel progetto del 2010 e considerati come riferimento dimensionale nella ricostruzione. Capannone attuale pari a Mq.1472,70 (superficie ricostruibile)

B5) Certificazione per terreni

L'oggetto della perizia non è un terreno.

Si specifica, in ogni caso, che l'Area Urbana (Sub. 31 – Lotto 2) non può essere considerato quale terreno, in quanto effettivamente consiste in una terrazza di copertura del garage condominiale sottostante.

B6) Identificazione catastale

LOTTO 1.

- **Abitazione al Piano 1°, in Via San Michele n. 4, Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 25**, Dati di classamento: A/2 di 1^ classe, 3 vani, Rendita Catastale 232,41€;
- **Garage al Piano S1, in Via San Michele n. 4, Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 6**, Dati di classamento: C/6 di 2^ classe, 20mq, Rendita Catastale 51,65€;

LOTTO 2.

- **Area Urbana al Piano T, in Via San Michele n. 4, Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 31**, Dati di classamento: F/1, 38mq;

LOTTO 3.

- **Opificio al Piano T-S1, in Via Ancona n. 68, Foglio 24 di Tavullia, Mappale 121**, Dati di classamento: D/1, Rendita Catastale 4400,21€;

I BCNC relativi ai sub dei lotti 1 e 2 (erroneamente citati nel pignoramento, subalterni 18, 19, 22, 23, 26 e 29) seguiranno automaticamente e proporzionalmente l'assegnazione dei lotti in base i millesimi condominiali; per tanto non dovranno essere oggetto di specifica asta.

Ai fini della compravendita dei beni oggetti di stima, non si ritiene necessario procedere con la determinazione di nuove planimetrie catastali.

B7) Titolarità della ditta esecutata

Gli atti di acquisto dei beni immobili oggetto di esecuzione risultano essere:

Per il Lotto 1:

*Atto del 31/01/2005 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 28051 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 1612.1/2005
Reparto PI di PESARO in atti dal 22/02/2005*

Con il sopra citato atto, §§§§§§§§, acquista l'intero lotto di due fabbricati (tutti i subalterni) censiti al Foglio 5 di Sant'Angelo in Lizzola, Mappali 82 e 83.

Il 13.03.2009, a seguito di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati acquistati, viene costituito il mappale 993 e tutti i suoi subalterni.

Esatta proprietà del:

Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 6
e

Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 25

derivante dall'atto di cui sopra

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Per il Lotto 2:

*Atto del 31/01/2005 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 28051 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 1612.1/2005
Reparto PI di PESARO in atti dal 22/02/2005*

Con il sopra citato atto, §§§§§§§§, acquista l'intero lotto di due fabbricati (tutti i subalterni) censiti al Foglio 5 di Sant'Angelo in Lizzola, Mappali 82 e 83.

Il 13.03.2009, a seguito di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati acquistati, viene costituito il mappale 993 e tutti i suoi subalterni.

Esatta proprietà del:

Foglio 5 di Vallefoglia (Sez. B Sant'Angelo), Mappale 993, Subalterno 31:

derivante dall'atto di cui sopra

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Per il Lotto 3:

*Atto del 04/04/2007 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 32422 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 3468.1/2007
Reparto PI di PESARO in atti dal 12/04/2007*

Esatta proprietà del:

Foglio 24 di Tavullia, Mappale 121:

derivante dall'atto di cui sopra

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Per tanto, la parte esecutata era proprietaria degli immobili all'atto della notifica del pignoramento (Luglio 2024).

B8) Ricostruzione analitica nel ventennio precedente al pignoramento

Lotto 1 e **Lotto 2**, Fg. 5 di Vallefoglia (Sez. B), Mappale 993 (ex Mappali 82 e 83):

Atto del 25/09/1974 Pubblico ufficiale DR. MARCHIONNI Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 175275 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione n. 1623
registrato in data 11/10/1974 - VENDITA Voltura n. 97.1/1974
Pratica n. PS0115270 in atti dal 16/06/2004.
A FAVORE DI: § § § § § § § §.

Atto del 15/12/1989 Pubblico ufficiale DR. ZACCARELI Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 39411 - VENDITA Voltura n. 1158.2/1990
Pratica n. PS0115273 in atti dal 16/06/2004
A FAVORE DI: § § § § § § § §

Atto del 31/01/2005 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 28051 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 1612.1/2005
Reparto PI di PESARO in atti dal 22/02/2005
A FAVORE DI: § § § § § § § §

Lotto 3, Fg. 24 di Tavullia, Mappale 121:

Atto del 29/11/1973 Pubblico ufficiale LICINI Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 90782 – COMPRAVENDITA – Registrato a Pesaro il 14/12/1973 vol. 211 n. 19567
Trascritto il 24/12/1973 al n. 9721 generale e n. 6630 particolare
A FAVORE DI: § § § § § § § §

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2005
UU Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 428 n. 7 registrato in data 14/04/2006
SUCCESSIONE DI DELLA COSTANZA GUIDO
Voltura n. 3628.1/2006 - Pratica n. PS0042627 in atti dal 21/04/2006
A FAVORE DI: § § § § § § § §

Atto del 04/04/2007 Pubblico ufficiale NARDI DARIO Sede PESARO (PU)
Repertorio n. 32422 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 3468.1/2007
Reparto PI di PESARO in atti dal 12/04/2007
A FAVORE DI: § § § § § § § §

Formalità pregiudizievoli

Lotto 1 e 2

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2005 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 2991
Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 28055 del 31/01/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2005 - Registro Particolare 3589 Registro Generale 13067
Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 29119 del 26/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1760 del 30/06/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

2. Annotazione n. 1761 del 30/06/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1762 del 30/06/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
4. Annotazione n. 1763 del 30/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 71 del 13/01/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)
6. Annotazione n. 1564 del 28/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1574 del 03/09/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1870 del 20/09/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 75 del 21/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 536 del 29/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 2073 del 02/12/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Comunicazione n. 1295 del 25/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2014.
Cancellazione parziale eseguita in data 26/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Lotto 3

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2007 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 8710
Pubblico ufficiale NARDI DARIO Repertorio 32667/14181 del 22/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 70 del 13/01/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)

Lotto 1, 2 e 3

ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2024 - Registro Particolare 675 Registro Generale 4870
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1673/8224 del
15/04/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2128 del 06/12/2024 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 7345 Registro Generale 10286
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI PESARO Repertorio 1366 del 09/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 402 del 13/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Non risultano altre formalità.

B9) Determinazione valore degli immobili

Relativamente la stima commerciale dei lotti 1 e 2 oggetto di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno adottare una stima sintetico-comparativa in base a parametri dimensionali e di valore, modalità adottata comunemente nelle valutazioni di beni simili nella stessa zona.

Si determinerà, quindi, la superficie lorda commerciale dei beni ed un valore a mq, tenuto conto della zona in cui ricade l'immobile, della dotazione impiantistica, delle finiture e della conservazione del bene.

Al valore, così determinato, saranno poi sottratte, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

Per il lotto 3, viste le condizioni del fabbricato, si ritiene corretto, in alternativa, valutare il terreno edificabile previa rimozione del fabbricato pericolante soprastante. Fabbricato ricostruibile pari a 1472,70 mq lordi.

DETERMINAZIONE SUPERFICE COMMERCIALE Lotti 1 e 2

La stessa è calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni ed in mezzeria di quelli a confine con altre proprietà e parametrata a seconda della destinazione d'uso.

Si specifica che, come determinato in sede preliminare, alle superfici esclusive dei subalterni censibili, saranno conteggiati anche i BCNC (citati nel pignoramento) proporzionalmente a quanto di competenza ██████████

In particolare si seguiranno le sottostanti tabelle rideterminate e corrette, rispetto a quanto già depositato, a seguito della riduzione di pignoramento (stralciati il sub. 9 e 28, inizialmente oggetto di pignoramento).

DETERMINAZIONE MILLESIMI DI COMPETENZA §§§§§§§§ NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 105/2024 Tribunale di Pesaro		
<u>MILLESIMI GENERALI</u>		
Appart. 01	*****	64,140
Appart. 20	*****	65,140
Appart. 21	*****	65,020
Appart. 24	*****	65,600
Garage 01	*****	10,010
Garage 02	*****	10,010
Garage 03	*****	10,000
Garage 04	*****	11,880
Garage 05	*****	13,750
Garage 06	§§§§§§§§	11,250
Garage 07	*****	9,380
Garage 08	*****	10,000
Garage 09	*****	10,000
Garage 10	*****	9,380
Garage 11	*****	11,250
Appart. 15	*****	69,540
Appart. 16	*****	72,920
Appart. 17	*****	88,330
Appart. 25	§§§§§§§§	80,140
Appart. 27	*****	85,020
Appart. 28	*****	118,840
Appart. 32	*****	108,400
TOTALI CONDOMINIO		1000,000
TOTALI §§§§§§§§		91,390

Tabella millesimi condominiali

DETERMINAZIONE MILLESIMI DI COMPETENZA §§§§§§§§ NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 105/2024 Tribunale di Pesaro			
<u>MILLESIMI DI PROPRIETA' SUI BCNC</u>			
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	18		
Pozzo Luce e Lastrico Solare Comune ai sub. 15-16-17-24			
Competenza §§§§§§§§		0,000 Millesimi	
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	19		
Contatori Comune a tutti i subalterni			
Competenza §§§§§§§§		91,390 Millesimi	
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	22		
Scala comune Comune ai sub. 24-25-27-28			
Millesimi 24+25+27+28	349,600	Ovani Sub. 25	80,140
Competenza §§§§§§§§		229,233 Millesimi	
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	23		
Passaggio con scala comune Comune ai sub. 24-25			
Millesimi 24+25	145,740	Ovani Sub. 25	80,140
Competenza §§§§§§§§		549,883 Millesimi	
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	26		
Scala comune Comune ai sub. 27-28			
Competenza §§§§§§§§		0,000 Millesimi	
Foglio 5 di Vallefoglia, Mappale 993, Subalterno	29		
Parcheggio privato d'uso pubbl. Comune a tutti i subalterni			
Competenza §§§§§§§§		91,390 Millesimi	

Tabella competenze §§§§§§§§

LOTTO 1.

Catasto	Porzioni di Unità	Superfici in mq	Coefficiente Destinazione	Millesimi di proprietà	Superficie Commerciale
Sub. 6	Garage al P. S1	18,51	50,00%	1000,000	9,26
Sub. 25	Appartamento P.1°	58,73	100,00%	1000,000	58,73
Sub. 25	Terrazza P.1°	29,85	20,00%	1000,000	5,97
Sub. 18	BCNC Pozzo luce e lastrico	-	-	0,000	0,00
Sub. 19	BCNC Contatori	3,25	15,00%	91,390	0,04
Sub. 22	BCNC Scala esterna	12,48	15,00%	229,233	0,43
Sub. 23	BCNC Passaggio esterno	11,96	15,00%	549,883	0,99
Sub. 26	BCNC Scala esterna	-	-	0,000	0,00
Sub. 29	BCNC Parcheggio pubblico	41,21	20,00%	91,390	0,75
				Totale mq	76,17

Totale superficie commerciale Lotto 1 76,17mq

LOTTO 2.

Catasto	Porzioni di Unità	Superfici in mq	Coefficiente Destinazione	Millesimi di proprietà	Superficie Commerciale
Sub. 31	Area urbana al P.T.	38,00	20,00%	1000,000	7,60
				Totale mq	7,60

Totale superficie commerciale Lotto 2 7,60mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE Lotto 3

Come già menzionato, relativamente il Lotto 3, opificio collabente, si determinerà il più probabile valore di mercato valutando il mappale dei terreni (particella 121 del foglio 24 di Tavullia) come edificabile a destinazione produttiva/artigianale; allo stesso sarà poi detratta la spesa per la demolizione del fabbricato soprastante.

Per la determinazione della superficie del mappale, nonostante le tavole dei progetti legittimanti elenchino superfici più estese, si considererà prudenzialmente la superficie catastale pari a **2575,00mq**.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Relativamente i Lotti **1** e **2**, il valore a mq commerciale, secondo quanto ricercato e pubblicato, si può considerare un valore abitabile normale tra 900 e 1300 euro a mq.

BANCHE DATI CONSULTATE:

OMI A. d E.	da 830	a 1260
Borsino Immobiliare	da 924	a 1448
Osservatorio prov. PU	da 1000	a 1300

Preso atto di questi valori, valutata la posizione, la vetustà, le dotazioni e le condizioni dei fabbricati, si ritiene idoneo un valore di **950 €/mq** per il **Lotto 1** ed il **Lotto 2**

SPESE CONDOMINIALI

Come da allegato alla perizia risulta, al Novembre 2024, un residuo di spese condominiali pari a **2981,11€**. Al totale menzionato nel documento contabile, 5356,61€, si sono sottratti i residui delle unità ridotte e stralciate dal pignoramento (sub. 9 e sub. 28).

Per tanto:

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO - LOTTO 1

76.17mq x 950,00 euro/mq	=	72.361,50 euro
A detrarre importo per sanatoria	-	3.000,00 euro
A detrarre spese condominiali	-	2.981,11 euro
	=	66.380,39 euro
Arrotondamento	=	66.000,00 euro
		(sessantaseimila//00 euro)

VALORE COMMERCIALE CALCOLATO - LOTTO 2

7.60mq x 950,00 euro/mq	=	7.220,00 euro
A detrarre importo per sanatoria		0,00 euro
A detrarre spese condominiali		0,00 euro
	=	7.220,00 euro
Arrotondamento	=	7.000,00 euro

B12) Esproprio per pubblica utilità

I lotti non risultano essere interessati da espropriazioni di sorta.

B13) Piantine catastali e documentazione fotografica

Relativamente le piantine catastali, vedasi gli allegati alla perizia; relativamente la documentazione fotografica si rimanda al punto B2 ed all'allegata relazione fotografica.

B14) Descrizione dei lotti

I lotti costituiti sono stati ampiamente descritti al punto B1, B2, B10 e B11.

B15) Protezione della privacy

In allegato alla presente perizia viene inoltrata anche copia della stessa priva dei dati sensibili.

B16) Verifica documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

La documentazione verificata di cui al punto A è stata reperita presso il PCT e presso la Conservatoria.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni chiarimento.

Pesaro lì 19.05.2025

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

Allegati:

1. Documenti catastali Vallefoglia - Lotti 1 e 2;
2. Documenti catastali Tavullia - Lotto 3;
3. Documenti urbanistici Vallefoglia - Lotti 1 e 2;
4. Documenti urbanistici Tavullia – Lotto 3;
5. Documenti condominiali Vallefoglia;
6. Perizia Privacy;
7. Relazione fotografica Lotto 1;
8. Relazione fotografica Lotto 2;
9. Relazione fotografica Lotto 3.