



# **TRIBUNALE DI PESARO**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura promossa da**

**ISEO SPV SRL**

**contro**



**R.G.E. 146/2024**

**Giudice Esecutore: Dott. Lorenzo Pini**

## **ELABORATO PERITALE**

**Esperto stimatore: Geom. Mattia Galeazzi**



## Indice

1	Premessa .....	3
2	Adempimenti alle richieste contenute nel mandato .....	7
3	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato .....	9
3.1	Quesiti 1, 2 e 2 bis .....	9
3.2	Quesito 3.....	10
3.3	Quesito 4.....	10
3.4	Quesito 5.....	11
3.5	Quesito 6.....	11
3.6	Quesito 7.....	12
3.7	Quesito 8.....	12
3.8	Quesito 9.....	13
3.8.1	Relazione estimativa .....	13
3.9	Quesito 10.....	19
3.10	Quesito 11.....	19
3.11	Quesito 12.....	20
3.12	Quesiti 13, 14, 15 e 16.....	20
4	Conclusioni.....	21



# 1 Premessa

Il sottoscritto Geom. Mattia Galeazzi, con studio in Pesaro (PU) alla strada dei Treponti, 90/1, 61122, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino con il numero 2125, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Pesaro – Categoria Geometri al numero 1132, mediante decreto di fissazione d'udienza del 18 novembre 2024, è stato nominato dalla S.V.I. Esperto Stimatore per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, conferendo il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

*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'articolo 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.11. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*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.*

*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 dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*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.*

*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.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

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

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

*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, o. 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, di ritti 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti



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

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

## **2 Adempimenti alle richieste contenute nel mandato**

**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'articolo 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.11. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***

***oppure:***

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

In data 20/11/2024 lo scrivente visionava preliminarmente la documentazione contenuta all'interno del fascicolo telematico, la quale ha riscontrato la presenza della **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipocatastale depositato in data 22/10/2024 a firma del Notaio Tiecco Niccolò.

**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.***

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, cui sono pervenuti con atto di Compravendita a rogito Dott. Polizzano Monica di Fossombrone del 24/01/2007 rep. 4162/1276 trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 26/01/2007 registro particolare n. 1033, dal signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], detto immobile è pervenuto per compravendita in data 02/08/1983 repertorio n. 5531/1017, registrato a Fano il 22/08/1983 al n. 2102 serie I, trascritto in Urbino in data 1 settembre 1983 registro particolare n. 4833, dal signor [REDACTED].

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

All'interno di tale certificazione risultano indicati tutti i dati censuari utili all'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

***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.***

***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.*

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiedere quello dei signori [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

- per la signora [REDACTED], il Comune di [REDACTED] ha rilasciato il certificato di residenza, di stato civile e di famiglia in data 0 [REDACTED] con protocollo ANPR n. 2133619505,
- per il signor [REDACTED], il Comune di [REDACTED] ha rilasciato il certificato di residenza (protocollo ANPR n. 2132226774) e di stato civile (protocollo ANPR n. 2132229063) in data 0 [REDACTED]

Con estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] si evince che con atto iscritto nei registri di [REDACTED] del predetto ufficio dello stato civile, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie C anno [REDACTED], è confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 2 parte 2 serie C anno [REDACTED] sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto in data [REDACTED].

### **3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

#### **3.1 Quesiti 1, 2 e 2 bis**

*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*

Il cespite oggetto di pignoramento riguarda una porzione di schiera adibito ad abitazione sviluppato su due livello fuori terra e uno seminterrato, sito in Serra Sant'Abbondio (PU), al viale Gioacchino Rossini, [REDACTED] L'accesso avviene dal piano terra che consta di un ingresso, un soggiorno e un vano



cucina. Al piano primo vi si accede mediante scala interna indipendente. Tale piano consta di due stanze da letto e un servizio igienico. Completano la proprietà due balconi sul retro del fabbricato.

A pertinenza di detto immobile vi sono due porzioni di corte, sul fronte e sul retro del fabbricato.

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).

***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;***

L'immobile risulta edificato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) con accatastamento d'impianto del [REDACTED]. Tuttavia occorre precisare che il soggetto debitore, non essendo l'impresa esecutrice che ha realizzato gli immobili in edilizia agevolata usufruendo delle agevolazioni e dei finanziamenti di natura pubblica, non rientra nell'ambito di applicazione del predetto comma.

### **3.2 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 L. 47/1985;***

L'immobile risulta edificato successivamente al 2 settembre 1967: il mancato reperimento della documentazione urbanistico-edilizia presso l'Ufficio Tecnico comunale di Serra Sant'Abbondio, non ci consente una corretta datazione della costruzione. Tuttavia, dalla documentazione reperita presso l'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica (E.R.A.P.) e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro, sappiamo che l'ultimazione del fabbricato risale tra gennaio 1969 e il [REDACTED] (data protocollazione primo accatastamento)

### **3.3 Quesito 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, o. 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;*

Dall'accesso agli atti effettuato dal Esperto scrivente, la cui istanza è stata trasmessa al competente Ufficio in data 02/12/2024, e protocollato con n. 4934 del 02/12/2024, non sono emerse pratiche edilizie, né d'impianto né successive all'edificazione del corpo di fabbrica.

Con nota prot. n. 142 del 14/01/2024, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Serra Sant'Abbondio, Dott. Ludovico Caverni, ha comunicato allo scrivente che con i precedenti proprietari e con la toponomastica, dal 1950 ad oggi non sono state trovate pratiche edilizie.

Tuttavia si è condotto un ulteriore accesso atti presso l'Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica (E.R.A.P.) richiesto con istanza protocollata con n. 0047950/2024 in data 03/12/2024, il quale ha permesso il reperimento di alcuni documenti, utili ai fini della determinazione dello stato di consistenza nonché dello stato dei luoghi al momento della costruzione del fabbricato (art. 9-bis D.P.R. 380/2001), ma carenti del titolo abilitativo.

In seguito alla visione degli atti autorizzativi precedentemente menzionati, l'unità immobiliare sostanzialmente conforme rispetto quanto riscontrato in loco e riportato negli elaborati grafici allegati alla documentazione ERAP e catastale.

### **3.4 Quesito 5**

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

Tra gli immobili pignorati non risultano terreni.

### **3.5 Quesito 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;*

#### **➤ SERRA SANT'ABBONDIO (PU)**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
9	212	3	A/4	3	5 vani	142,03 €



L'ultima planimetria agli atti, risulta essere quella presentata e protocollata in data 05/03/1969 con numero 105; In seguito alla visione di detta planimetria, l'unità immobiliare risulta **conforme dal punto di vista catastale** rispetto quanto riscontrato in loco.

### 3.6 Quesito 7

*ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla documentazione visionata si evince che le parti eseguite, all'atto della notifica del pignoramento, risultano pieni proprietari degli immobili in questione. Non risultano altri comproprietari oltre gli eseguiti.

### 3.7 Quesito 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 apponibili all'acquirente;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, cui sono pervenuti con atto di Compravendita a rogito Dott. Polizzano Monica di Fossombrone del 24/01/2007 rep. 4162/1276 trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 26/01/2007 registro particolare n. 1033, dal signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], detto immobile è pervenuto per compravendita in data 02/08/1983 repertorio n. 5531/1017, registrato a Fano il 22/08/1983 al n. 2102 serie I, trascritto in Urbino in data 1 settembre 1983 registro particolare n. 4833, dal signor [REDACTED].

Alla luce di quanto precedentemente illustrato, si precisa che gli immobili figurano in capo all'esecutato e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria n.1363 del 14/04/2008 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI Sede JESI (AN), (domicilio ipotecario eletto: PESARO PIAZZALE GARIBALDI 22) e **contro** [REDACTED], per Euro [REDACTED]0 di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo,



durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. De Martino Alfredo Notaio in Fano, in data 08/04/2008 rep. 2806/2030;

- Ipoteca Giudiziale n.24 del 04/01/2017 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA Sede PERGOLA (PS),(domicilio ipotecario eletto: PERGOLA-VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ 46/B) e **contro** [REDACTED] e [REDACTED], per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale Sede Pesaro, in data [REDACTED].
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2346 del 29/11/2019 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM), (domicilio ipotecario eletto: VIA A. DIAZ, 10 - PESARO) e **contro** [REDACTED] per Euro [REDACTED] 0 di cui Euro [REDACTED] per capitale, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma, in data 28/11/2019 rep. 1197/8219.
- Pignoramento immobiliare n. 8864 del 10/10/2024 favore: ISEO SPV S.R.L. SEDE CONEGLIANO, (richiedente: AVV. FABRIZIO PANZAVUOTA, C.SO MAZZINI 156 - ANCONA) e contro [REDACTED] e [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO SEDE PESARO, in data [REDACTED].

### 3.8 Quesito 9

*a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile. specificando quella commerciale. il valore per metro quadro e il valore complessivo. esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica. lo stato d'uso e di manutenzione. lo stato di possesso. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

#### 3.8.1 Relazione estimativa

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2. La presente valutazione mira a comunicare il valore di stima, riportare i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la determinazione del valore finale, e a confermare le finalità di valutazione.

Data la molteplicità di cespiti da stimare e la loro diversità, si procederà in due modi:

- Metodo della Comparazione di Mercato (M.C.A.) per la stima del fabbricato residenziale (paragrafo 3.8.1.1);



Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

L'esperto stimatore Geom. Mattia Galeazzi, quale Valutatore immobiliare certificato ai sensi della normativa UNI 11558:2014 e della PdR 19:2016, elabora la seguente stima.

### **3.8.1.1 STIMA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE**

#### **3.8.1.1.1 Calcolo della superficie commerciale**

Metodo di misura	SEL – Superficie Esterna Lorda					
	Identificativo Catastale	Caratteristica	Piano	Superficie misurata (*)	Indice	Superficie Commerciale
Foglio 9, particella 212, subalterno 3		Superficie principale	T-1	90,37	1,00	90,37
		Balconi (fino a 25 mq)	T-1	14,28	0,25	3,57
		Cantina/locali accessori non collegati	S1	25,55	0,20	5,11
		Scoperto esclusivo (fino a 100 mq)	T	99,53	0,10	9,95
					Σ	<b>109,00</b>
		<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>109,00</b>

#### **(\*) Superficie Esterna Lorda (SEL)**

*Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. Superficie commerciale desunta da planimetria catastale, opportunamente scalata.*

#### **3.8.1.1.2 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente Rapporto di Valutazione si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a garanzia di affidabilità e veridicità. Non sono state condotte analisi nel terreno, pertanto la valutazione è stata condotta come se non vi fossero bonifiche di alcun tipo da svolgere in loco.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

#### **3.8.1.1.3 Analisi del Mercato**

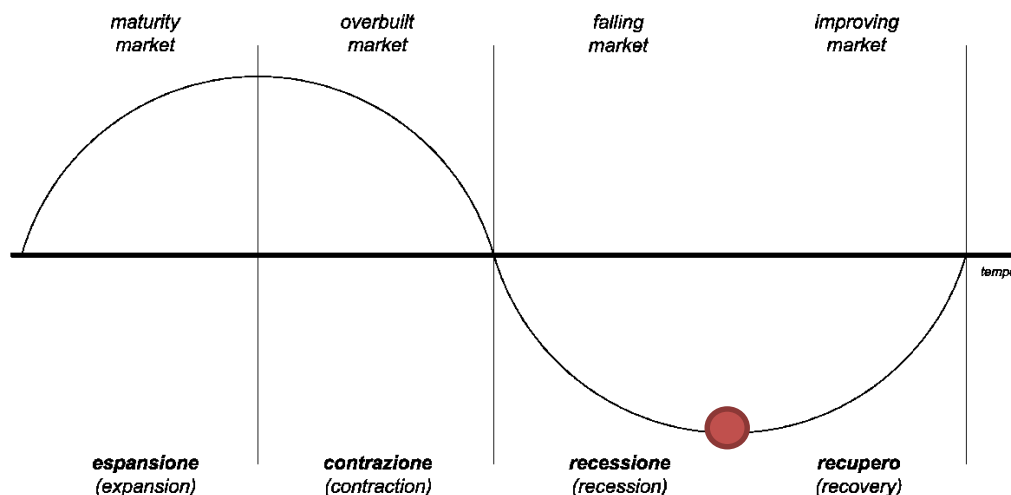
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di



seguito. Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica (●).



#### 3.8.1.1.4 Identificazione del regime di mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo. Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- **Mercato di concorrenza perfetta:** operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo (Situazione puramente teorica);
- **Monopolio:** vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese;
- **Concorrenza monopolistica:** valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto;
- **Oligopolio:** l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese;
- **Monopolio bilaterale:** vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.

#### 3.8.1.1.5 Analisi delle compravendite

In questo paragrafo verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Nelle rappresentazioni qui sotto è possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile compravenduto e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. I puntatori verdi indicano un'alta probabilità di immobili realmente compravenduti, mentre i puntatori rossi indicano transazioni, ancora da verificare, che non sono tipicamente identificabili come compravendite (cessioni a titolo gratuito, acquisto in leasing, donazioni, ecc.).

#### Dati di ricerca



Tipologia immobiliare	Foglio catastale analizzato	Stock immobiliare <sup>1</sup>	Potenziati <sup>2</sup>	Periodo analizzato
A/2 – A/3 – A/4	15 9	41+103+91 47+23+5	5+14+17 8+4+2	dal 20/11/2024 al 20/11/2022

1 - Stock immobiliare: Numero di immobili per categoria presenti nel foglio catastale

2 - Potenziali: Numero di transazioni immobiliari registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



**Legenda:**

- 📍 Ancora da verificare (Probabilità negativa)
- 📍 Ancora da verificare (Probabilità positiva)
- 📍 Verifica in corso
- 📍 E' una compravendita
- 📍 Non è una compravendita

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e quindi basate su dati reali di compravendite, è emerso un sufficiente numero di immobili ad uso residenziale, posizionati in prossimità del subject.

Lo stock immobiliare, eseguito sui fogli 15 e 9, costituito da 310 unità, ha evidenziato 50 potenziali compravendite in un arco di due anni, e quindi con un'incidenza del 16,12% su base biennale.

Analizzando un campione di queste 50 potenziali compravendite sono emerse 2 compravendite reali per immobili residenziali, registrate nel 2022 e nel 2023 che hanno evidenziato dei prezzi di compravendita che oscillano attorno tra i 290 e i 305 euro/mq in relazione del taglio dimensionale e dello stato manutentivo delle unità immobiliari.



### 3.8.1.1.6 Comparabili

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'ufficio oggetto di valutazione sono:

Comparabile	A
Tipo di dato	Compravendita
Indirizzo	Via Giovanni Boccaccio, 21, Serra Sant'Abbondio
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	131 mq
Notaio	Manfucci Stefano
Dati atto	21/04/2023
Provenienza	Repertorio n. 45.322 - Raccolta n. 22.269
Prezzo	€ 40.000,00
Acquirente	Persona Fisica

Comparabile	B
Tipo di dato	Compravendita
Indirizzo	Via Giuseppe Verdi, 18, Serra Sant'Abbondio
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale	86 mq
Notaio	Manfucci Stefano
Dati atto	17/11/2022
Provenienza	Repertorio n. 44.949 - Raccolta n. 21.972
Prezzo	€ 24.900,00
Acquirente	Persona Fisica

### 3.8.1.1.7 Tabella dei dati

Variazione annua prezzi di mercato (%)	- 1,00
incremento valore per piano di altezza	2%
Costo a nuovo per la realizzazione dei servizi (€)	12.000,00
Vetustà servizi immobile subject (anni)	20
Vita utile servizio igienico (anni)	20
incidenza costo realizzazione ascensore	/
Vita utile ascensore	/
Vetustà ascensore	/
Stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	10.000,00
Stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore) (€)	10.000,00
Finiture / elementi di pregio / impianti specifici	5.000,00



Indicazioni	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3 (facoltativo)	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	40.000	24.900	/	-
Data (Mesi)	19	24	/	-
Superficie commerciale (mq)	131	86	/	109
Livello di piano (n.)	1	0	/	0
Servizi (n.)	1	1	/	1
Manut. immobile (da 1 a 7)	3	3	/	3
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Manut. fabbricato (da 1 a 7)	3	3	/	3
	<i>7-ottimo; 6-molto buono; 5-buono; 4-discreto; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-insufficiente</i>			
Finiture, ecc. (da 1 a 4)	2	2	/	1
	<i>4-signorili; 3-superiori; 2-medie; 1-economiche</i>			

### 3.8.1.1.8 Tabella dei Prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	- 633,33	- 498,00	/
Superficie	297,44	297,44	/
Servizi	-	-	/
Livello di piano	2.745,10	3.039,22	
Manutenzione immobile	10.000,00	10.000,00	/
Manutenzione fabbricato	10.000,00	10.000,00	/
Finiture	5.000,00	5.000,00	/

### 3.8.1.1.9 Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).



Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo (PRZ)	40.000,00	24.900,00	-
Data (DAT)	- 633,33	- 498,00	-
Superficie (SUP)	- 6.543,66	6.841,10	-
Servizi (SER)	-	-	-
Livello di piano (LIV)	- 2.745,10	-	-
Manutenzione immobile (STI)	-	-	-
Manutenzione fabbricato (STF)	-	-	-
Finiture (FIN)	- 5.000,00	- 5.000,00	-
Prezzo corretto (€)	<b>25.077,90</b>	<b>26.243,10</b>	-

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) \cdot 100}{P_{min}} = 4,65\% < 10\%$$

### 3.8.1.1.10 Valore di Mercato

Valore di Mercato (€)	25.660,50 €
-----------------------	-------------

## 3.9 Quesito 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;*

Si ribadisce ulteriormente l'impossibilità nel procedere al frazionamento dell'unità immobiliare in quanto la natura dell'immobile non consente la funzionalità di due o più unità distinte.

## 3.10 Quesito 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile risulta occupato, come dimostrato dal Certificato di stato di famiglia, dall'esecutato



Come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro e Urbino – Ufficio Territoriale di Pesaro mediante istanza del 02/12/2024, R.U. 117039, con nota prot. n. 125793/2024 del 23-12-2024 l'Agenzia comunica allo scrivente che non risultano contratti di locazione o comodato registrati per l'immobile ubicato nel comune di Serra sant'Abbondio (PU) Via G. Rossini ■, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. ■ sub. ■ di proprietà di ■ e ■

### **3.11 Quesito 12**

*ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risultano decreti di espropriazione trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

### **3.12 Quesiti 13, 14, 15 e 16**

*ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*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;*

*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;*

*ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

Si adempie ai suddetti quesiti allegando separatamente quanto esplicitamente richiesto.

#### **4 Conclusioni**

Il sottoscritto Esperto stimatore concludendo, giuste le risultanze emerse nel corso della visita all'immobile avvenuta nei giorni 16/12/2024 e 16/01/2025, avuto riguardo alle notizie attinte, alle ricerche di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, stima al 20/11/2024 il più probabile valore di mercato dell'immobile in complessivi **Euro 25.660,50 €**.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Mattia Galeazzi, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; per ogni chiarimento in proposito lo scrivente Esperto Stimatore rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore e delle parti.

Pesaro lì, 16 gennaio 2025

L'Esperto incaricato  
(Geom. Mattia Galeazzi)

