

Tribunale di Pesaro

OGGETTO: Chiarimenti per la vendita RG 04/2024.

Esecuzione immobiliare n°04/2024, ricevuto incarico con Decreto del 16/02/2024, per proprietà site nel Comune di Fano (PU), viale Alcide De Gasperi n.7.

Promossa da: 1. [REDACTED]

Contro: 1. [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Francesco Ercolani RCLFNC84D26L500J iscritto al n°A1823 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro, nominato C.T.U. per l'esecuzione in oggetto,

premess

che il CTU in data 20/06/2024 prima del deposito della perizia presentava una richiesta di chiarimenti al Giudice sul tema della proprietà dei due locali ad uso ufficio "i. se i due locali sub.63 e 64 ad uso ufficio possano essere considerati legittimamente di proprietà dell'esecutato", ma non riceveva riscontro in merito;

che il CTU in data 06/11/2024 depositava la perizia segnalando al paragrafo 6 la problematica riscontrata durante le indagini peritali: "Si segnala che i due uffici identificati catastalmente al foglio 54, particella 144 sub. 63 e 64 sono stati oggetto del condono edilizio n. 3947 presentato il 28/03/1986 con oggetto "Tamponamento di parte di un portico al PT per ricavare n.2 vani adibiti ad ufficio, con relativi servizi igienici" dal richiedente Monteleone Mario. Sull'atto di compravendita del 18/11/1983 tra l'Impresa di costruzioni [REDACTED] (venditrice) ed il Sig [REDACTED] (acquirente) si legge che questi, oltre a divenire proprietario del locale ad uso discoteca, acquisisce anche il solo uso esclusivo "della porzione coperta del fabbricato (portico)", porzione che, successivamente, verrà tamponata e sarà oggetto del condono succitato. Si consiglia prima della vendita di verificare che il titolo di proprietà dell'Esecutato, anche eventualmente per usucapione, sia legittimo sugli immobili in questione.";

che in data 30/04/2025 l'Avv.Tonnini presentava istanza di sospensione alla vendita con richiesta di chiarimenti;

che in data 05/05/2025 il Giudice emetteva provvedimento, in risposta all'istanza di sospensione della vendita a firma dell'Avv.Tonnini, che rimandava l'udienza in attesa di chiarimenti da parte dello scrivente CTU;

che in data 20/05/2025 il CTU faceva istanza al Giudice affinché venisse nominato un consulente esperto in materia legale o notarile, in quanto la questione era complessa ed esulava dalle competenze puramente tecniche dell'attuale CTU;

che in data 22/05/2025 il Giudice chiedeva al Procedente di valutare se procedere anche con la vendita dei locali ad uso ufficio o rinunciare agli stessi;

che in data 05/06/2025 l'Avv.Tonnini per il Procedente faceva istanza per la rinuncia parziale del pignoramento immobiliare notificato, in merito ai locali ad uso ufficio, fermo restando il pignoramento del locale discoteca, e chiedeva di disporre una valutazione economica del solo uso esclusivo dei locali ad uso ufficio;

che in data 09/06/2025 il Giudice accoglieva l'istanza dell'Avv.Tonnini e rimandava al CTU per la valutazione economica del solo esclusivo dei locali ad uso ufficio;

Il CTU in questa sede riporta quanto di seguito a rettifica della perizia di stima dallo stesso depositata in data 06/11/2024.

1) VALORE UNITA' AD USO DISCOTECA SUB.62 (DI PROPRIETA')

descrizione	consistenza [mq]	indice [%]	commerciale [mq]
discoteca sub.62	367	100%	367
scoperto esclusivo discoteca fronte	17	10%	1.7
scoperto esclusivo discoteca retro	34	10%	3.4
totale	418		372.1

ID	descrizione	consistenza [mq]	importo unitario [€\mq]	valore [€]
A	discoteca + scoperti escl.	372.1	1,100.00 €	409,310.00 €
1	Spese di regolarizzazione delle difformità	(a detrarre)	5,240.00 €	404,070.00 €
2	Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	(a detrarre)	8,081.40 €	395,988.60 €
3	Riduzione per arrotondamento	(a detrarre)	8.60 €	395,980.00 €

2) VALORE DEL SOLO USO ESCLUSIVO UNITA' AD USO UFFICI SUB.63-64

descrizione	consistenza [mq]	indice [%]	commerciale [mq]
ufficio sub.63	73	100%	73
ufficio sub.64	76	100%	76
totale	149		149

ID	descrizione	consistenza [mq]	importo unitario [€\mq]	valore [€]
A	uffici	149	1,100.00 €	163,900.00 €
1	Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	(a detrarre)	3,278.00 €	160,622.00 €
2	Riduzione per arrotondamento	(a detrarre)	2.00 €	160,620.00 €

Per quanto riguarda i locali ad uso ufficio il debitore possiede solo il diritto dell'uso esclusivo e non la proprietà, quindi partendo dal valore del bene pari ad € 160.620,00, si stima l'incidenza dell'uso esclusivo come 1/5 del totale per un importo pari ad € 160.620,00 /5 = € 32.124,00.

Il sub.62 di proprietà più l'uso esclusivo sui sub.63 e 64 determina un valore totale del bene di € 395.980,00 + € 32.124,00 = € 428.104,00, arrotondato a € 428.100,00.

Pesaro, lì 04/07/2025

Il C.T.U. Ing. Francesco Ercolani

