

TRIBUNALE DI PESARO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2025 R.G.E.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO contro xxxxxx xxxxxxxx

Giudice **Dott. Pini Lorenzo**

Giuramento del CTU: 19/05/2025

Sopralluogo: 10/06/2025

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO GEOM. MATTEO BONAZZOLI



Pesaro li 29.09.2025

Il CTU Geom. Matteo Bonazzoli

A. RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA:

Il sottoscritto Geom. BONAZZOLI Matteo, nato a Pesaro il 13.04.1976, con studio in Pesaro, Gall. Dei Fonditori n.3, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al N. 1528, a seguito di incarico ricevuto con decreto del 05/05/2025 per la valutazione della piena proprietà dell'immobile dei sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno, relaziona:

1) Identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali e numero civico:

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un appartamento al piano primo e secondo e due autorimesse ai piani terra e interrato nel Comune di Cartoceto, loc. Lucrezia, via Flaminia n.205.

Gli immobili sono censiti come segue:

Appartamento: Foglio 22 del Comune di Cartoceto, particella 2248, sub.3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani,

Rendita catastale Euro 570,68;

Autorimessa: Foglio 22 del Comune di Cartoceto, particella 2248, sub.4, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq,

Rendita catastale Euro 77,47;

Autorimessa: Foglio 22 del Comune di Cartoceto, particella 2248, sub.5, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq,

Rendita catastale Euro 51,08;

I beni risultano intestati catastalmente come segue:

- xxxxxxxx nata a FANO (PU) il 13/09/1940 xxxxxxxx; Proprieta' 2/3
- xxxxxxxx nato a CARTOCETO (PU) il 02/05/1965 xxxxxxxx; Proprieta' 1/6
- xxxxxxxx nato a CARTOCETO (PU) il 10/07/1962 xxxxxxxx; Proprieta' 1/6

Si precisa che la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx risulta deceduta.

L'appartamento sub.3 non corrisponde alla planimetria catastale prot. C00284 del 19/01/1999 in quanto non risulta rappresentato il piano sottotetto. Richiede pertanto nuovo accatastamento.

Le due autorimesse subb.4-5 corrispondono alle planimetrie prot. C00284 del 19/01/1999, ad eccezione di alcune lievi differenze trascurabili, che non comportano variazioni di classamento e non richiedono pertanto la presentazione di un nuovo accatastamento.

2) Sommaria descrizione del bene:

Trattasi di un appartamento al piano primo di un fabbricato a destinazione mista edificata negli anni 1990-91 circa in ampliamento ad un fabbricato preesistente, costituita da un locale commerciale al piano terra e un'abitazione ai piani superiori.

L'immobile è ubicato in Loc. Lucrezia di Cartoceto, con affaccio diretto sulla strada Flaminia che collega la città di Fano all'entroterra. Il paese risulta discretamente dotato di servizi di pubblica utilità (scuole primarie e secondarie, servizi pubblici di trasporto, banche, attività commerciali).

Il fabbricato è costituito complessivamente da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è stato edificato con struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio. L'immobile mostra esternamente un aspetto architettonico relativamente semplice, senza particolari di pregio, con facciate esterne intonacate e tinteggiate. Nel complesso lo stabile si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione generale.

L'abitazione oggetto di perizia è accessibile da scala esterna esclusiva; da ricerche catastali, come riportato nell'elaborato planimetrico prot. n. PS0006011 del 30/01/2017, la corte del fabbricato risulta di proprietà esclusiva degli intestatari del negozio al piano terra. Si presuppone, pertanto, che vi sia un diritto di passaggio acquisito, in quanto l'appartamento non sarebbe altrimenti accessibile; di tale diritto non risulta però alcuna traccia nella documentazione recuperata dallo scrivente CTU.

L'appartamento oggetto di perizia è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, una camera singola, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre ad ampio balcone, il tutto al piano primo. Collegato con scala interna, al piano secondo (sottotetto) sono stati ricavati due locali soffitta rifiniti ed un bagno, oltre a due locali sottotetto molto bassi allo stato grezzo.

I locali sono dotati di finiture di qualità media, risalenti agli anni di costruzione (circa 1990-91), con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno (no blindato). L'appartamento è servito da impianto elettrico sottotraccia; è presente inoltre un impianto di riscaldamento autonomo tradizionale a radiatori; la caldaia, per la produzione di acqua calda e riscaldamento risulta funzionante (per quanto riferito dall'esecutato), ma non funziona l'impianto di riscaldamento in quanto necessita di pulizia dell'intero circuito di distribuzione ai radiatori in quanto completamente otturato.

Nel complesso, l'unità immobiliare presenta un buono stato di manutenzione e conservazione.

La proprietà comprende inoltre due autorimesse di uso esclusivo. La prima autorimessa è ubicata al piano seminterrato del fabbricato, accessibile da rampa comune esterna; il locale è dotato di porta d'accesso in lamiera verniciata, pavimenti interni in ceramica ed impianto idrico e scarico, utilizzabile come lavanderia.

Il secondo garage, ubicato al piano terra, è rappresentato da un box in lamiera condonato, dotato di porta basculante in lamiera e pavimentazione in cemento; il manufatto è accessibile direttamente dalla strada attraverso una piccola corte privata.

3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, compresa la conformità degli impianti, posti al servizio dell'edificio, e stima degli eventuali costi di sanatoria o ripristini:

Il fabbricato è stato edificato in ampliamento di un fabbricato già esistente, sulla scorta della Concessione Edilizia n. 86 del 05/01/1980 e varianti Concessione Edilizia 368 del 11/10/1982 e Concessione Edilizia n. 39 del 14/06/1990. Non risulta richiesta l'agibilità relativa all'unità residenziale oggetto di perizia, ma esclusivamente del negozio al piano terra. L'appartamento non risulta pertanto provvisto di certificato di agibilità.

L'autorimessa in lamiera, in corpo staccato dal fabbricato principale, è stata regolarizzata con condono edilizio, per il quale è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n.39 del 19/05/1998.

Per quanto rilevato in fase di sopralluogo l'appartamento al piano primo corrisponde all'elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia n. 39/1990; si rilevano alcune lievi discordanze nelle misure interne dei locali dichiarate in progetto, per lo più in riduzione, pertanto riconducibili alle tolleranze di legge ai sensi del comma 1-bis e comma 2-bis art.34 del D.P.R. 380/01. Alla luce di quanto sopra, l'appartamento e l'autorimessa al piano interrato del fabbricato possono ritenersi urbanisticamente regolari, seppur l'appartamento non sia dotato di certificato di agibilità. La veranda esterna, presente sul pianerottolo delle scale, non risulta invece autorizzata, pertanto dovrà essere rimossa, con un costo stimato in circa 500,00 Euro. Il piano secondo (sottotetto) corrisponde al progetto approvato, ad eccezione della realizzazione di un bagno al posto di un ripostiglio. Tale difformità non risulta sanabile in quanto le altezze interne del locale non rispettano quelle minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. Sarà pertanto necessario un ripristino a ripostiglio/lavanderia, con la rimozione del vaso igienico e delle relative tubazioni di adduzione e scarichi, con un costo stimato di circa Euro 500,00. Il box in lamiera, condonato come autorimessa, corrisponde a quanto dichiarato nella pratica di sanatoria, pertanto da ritenersi regolare.



L'impiantistica, per quanto si è potuto rilevare, risulta in buono stato e, considerata l'epoca di costruzione (1990-91 circa), probabilmente a norma con le normative dell'epoca, ma da adeguare alle normative vigenti. Non sono stati consegnati al CTU i relativi certificati di conformità.

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme in quanto non risulta rappresentato il piano sottotetto.

4) Verifica dei dati dell'atto di pignoramento ed esatta identificazione dei dati catastali per l'emissione del decreto di trasferimento:

I beni indicati nell'atto di pignoramento registrato a Pesaro R.G. n. 3963 R.P. n. 2742 Presentazione n.5 del 31/03/2025 sono rappresentati dalle unità immobiliari nel Comune di Cartoceto Foglio 22 particella 2248 subb. 3-4-5, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA contro xxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà e xxxxxx xxxxxxxx per la quota di 1/2 di proprietà.

5) Provenienza dei beni:

La quota di 1/6 di proprietà ciascuno degli immobili oggetto di perizia è stata acquisita dai sig.ri xxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxxxx con Denuncia di Successione del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, Repertorio n. 260084/88888 del 26/06/2024, trascritto a Pesaro il 27/06/2024 Reg.part. 57104 e Reg.Gen. 7997.

A seguito del decesso della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, ereditano le restanti quote i due figli legittimi xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx; la denuncia di successione non risulta ancora trascritta.

In data 14/03/2025 - Registro Particolare 2163 Registro Generale 3185, Repertorio 781 del 12/03/2025, è stata trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario contro la defunta xxxxxxxx xxxxxxxx.

Trattandosi di beni provenienti da successione per causa di morte (eredità) tali immobili risultano beni personali (art.179 c.c.), pertanto non si ritiene necessaria la verifica del regime patrimoniale degli esecutati.

6) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

I beni risultano attualmente utilizzati dal sig. xxxxxxx xxxxxxx e dalla figlia, come dichiarato dallo stesso in corso di sopralluogo.

Per quanto si è potuto verificare, sull'immobile non vi è alcun contratto di locazione in corso di validità.

7) L'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 incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico ed esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Per quanto si è potuto riscontrare, sugli immobili oggetto di stima sussistono le iscrizioni e trascrizioni elencate nel certificato ai sensi dell'Art. 567 secondo comma C.P.C , a firma del Notaio Dott.ssa Chiara Cantelmo in Fano del 02/04/2025, allegato al fascicolo documenti depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e più precisamente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2022 - Registro Particolare 7754 Registro Generale 11390
Pubblico ufficiale UNEP DI PESARO Repertorio 1185 del 04/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA contro xxxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxx;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2025 - Registro Particolare 2742 Registro Generale 3963
Pubblico ufficiale UNEP DI PESARO Repertorio 536 del 30/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA contro xxxxxxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxxxx;
- Servitù di passaggio a carico delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione a favore dell'immobile censito a Cartoceto al Foglio 22 mapp. 246(costituito in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto De Martino di Fano del 28 maggio 1979 rep.14325, trascritto il 09/06/1979 n.2610 Reg.Part.);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/1979 - Registro Particolare 3228 Registro Generale 4867
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO di inedificabilità a favore del Comune di Cartoceto;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/1980 - Registro Particolare 579 Registro Generale 791

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – Vincolo inedificabilità a favore del Comune di Cartoceto

ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2015 - Registro Particolare 1416 Registro Generale 7336
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 944/2015 del 21/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO SOCIETA' COOPERATIVA contro xxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxxx;

Per quanto si è potuto verificare, alla data del 12.09.2025, non sussistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni sui beni oggetto di perizia.

Per quanto si è potuto verificare, non risulta costituito il condominio, pertanto non sussistono spese da corrispondere non pagate.

8) la verifica che 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:

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati per la quota complessiva di 1/1 per successione dei sig.ri xxxxxxx xxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx (vedi punto 5 della presente relazione); per quanto si è potuto verificare non sono stati rilevati gravami da censo, livello o uso civico.

9) Stima commerciale dei beni:

Per la valutazione dell'immobile sono state verificate alcune compravendite eseguite negli ultimi anni nella zona. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Cartoceto (PU), VIALE DELLA REPUBBLICA 39, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 1363 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 124,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Cartoceto (PU), VIA MARCHE SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 1574 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 131,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 93.000,00 €, ubicato nel comune di Cartoceto (PU), VIA DELLA REPUBBLICA, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 1705 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 95,66 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	04/2023	12/2019	03/2021
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	160.000,00	93.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	124,40	131,40	95,66

pMED (€/mq)	1.004,82	1.217,66	972,19
-------------	----------	----------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.075,51$$

Arrotondabile ad € 1.100,00

Considerando la posizione dell'immobile, nelle immediate vicinanze degli immobili presi in esame quali comparabili, lo stato di manutenzione e le caratteristiche del fabbricato, si ritiene di confermare il valore medio desunto dall'analisi dei prezzi di mercato sopra esposta, pari ad Euro/mq. 1.100,00.

.Determinazione delle superfici:

Abitazione p.1: mq. 117,30

Sottotetto rifinito: mq. 45,36 * 0,50 = 22,68

Sottotetto grezzo: mq. 71,94 * 0,20 = 14,39

Balconi: mq. 18,21 x 0,33 = mq. 6,07

Autorimessa seminterrata: mq. 34,20 x 0,50 = mq. 17,10

Autorimessa box in lamiera: mq. 23,58 x 0,40 = mq. 9,43

Sommano Sup. Comm.le mq. 186,97

Valore Commerciale immobile:

mq. 186,97 x Euro/mq. 1.100,00 = Euro 205.667,00

Spese di ripristino: Euro 1.000,00

Valore commerciale: Euro 205.667,00-1.000,00 = 204.667,00 (duecentoquattromilaseicentosessantasette/00)

Valore di Vendita Giudiziaria:

- Riduzione del valore del 10% 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: Euro 20.466,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

Euro 204.667,00 – 20.466,70 = Euro 184.200,30 (arrotondato a 184.000,00 centottantaquattromila/00)

B. CONCLUSIONI:

Considerato quanto sopra esposto, si può attribuire alla piena proprietà del fabbricato oggetto di valutazione un valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari ad Euro 184.000,00 (centottantaquattromila/00)

C. ALLEGATI:

- a. Documentazione fotografica
- b. Visure catastali
- c. N. 3 Planimetrie catastali
- d. Copia Concessione Edilizia n. 86 del 05/01/1980 e varianti Concessione Edilizia 368 del 11/10/1982 e Concessione Edilizia n. 39 del 14/06/1990
- e. Copia nota di trascrizione successione xxxxx xxxxxx
- f. Elenco sintetico delle formalità ipotecarie xxxxxxxx xxxxxxxx
- g. Checklist
- h. Descrizione per bando di vendita

Pesaro li 29.09.2025

IL TECNICO INCARICATO
(BONAZZOLI Geom. Matteo)

