

# TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESEC. N. 34/2025

RELAZIONE DI STIMA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CONSISTENTI IN UN NEGOZIO  
ED UN GARAGE (COMPARTO B) FACENTI PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO  
COSTITUITO DA CINQUE CORPI DI FABBRICA IN COMUNE DI FANO (PU), IN VIA  
CANALE ALBANI CIVICO 8/A

## NOMINA C.T.U. , OGGETTO DELL'INCARICO E PREMESSE

Con decreto in data 03.09.2025 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio un Tecnico, il sottoscritto geom. Enrico De Biagi, iscritto all'Albo dei geometri con il n.1815, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 05.09.2025, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ..... S.P.A. con sede in Milano (MI) (C.F. .... contro ..... S.R.L. con sede in Traversetolo (PR) (P.I. .... ) con la custodia giudiziaria affidata all'Avvocato ..... Pesaro.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, in sinergia con il custode, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva contenente i dati catastali degli immobili pignorati.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

## **SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per il giorno 18.09.2025 ore 09,00 la data del primo accesso agli immobili pignorati siti in Comune di Fano (PU), via Canale Albani civico 8/a per poter dare inizio alle operazioni peritali.

Conseguentemente, alla data prefissata, mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato le u.i., ho raccolto documentazione fotografica (**foto dalla n.1 alla n.8**) ed ho verificato le condizioni degli immobili, in tale occasione è stato redatto verbale di accesso contro firmato dal delegato della società esecutata congiuntamente al Custode Avvocato ..... . Tale documento è allegato alla presente relazione di primo accesso (**allegato 1**).

Per quanto è stato possibile accertare, i due immobili, risultano inutilizzati e quindi liberi da persone, all'interno vi sono alcuni mobili e arredi.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1) Identificazione del bene – confini – dati catastali – eventuale formazione lotti**

Le unità immobiliari in argomento, si compongono di un negozio posto al Piano Terra ed un garage posto al Piano Interrato, le stesse fanno parte di un complesso edilizio denominato "AURORA" COMPARTO B, costituito da 5 corpi di fabbrica A-B-C-D-E, ubicato in Comune di Fano distante 1 km. dal centro, 1 km. dal casello autostradale ed 1 km. dal mare.

Il condominio, in cui sono inserite le due unità immobiliari, risulta avere cinque piani fuori terra ed uno interrato, con destinazioni a residenza i piani superiori ed attività commerciali il piano terra, mentre i piani interrati sono a destinazione garage e cantine.

Lo stesso, costruito negli anni ottanta, ha strutture in c.a. con pilastri e travi ed è completo di copertura piana.

Le due unità immobiliari pignorate, risultano censite al NCEU del Comune di Fano al F.36 particella 1321 con il sub. 12 (negozio) ed il sub.71 (garage).

La vendita risulta conveniente per le caratteristiche dei beni ad UNICO LOTTO.

#### **2) Sommaria descrizione dei beni – sussistenza o no della possibilità dell'esercizio opzione IVA**

Si procede alla descrizione delle due unità immobiliari.

Il negozio (sub.12), che ha l'accesso al di sotto del loggiato del condominio a mezzo di porta in alluminio risulta avere tutte le pareti esterne finestrate con infissi in alluminio verniciato e vetri camera. All'interno lo stesso, che si trova in buono stato di conservazione, ha ospitato un'attività di lavaggio animali, attualmente risulta inutilizzato e libero. Due pareti, in cartongesso verniciate e complete di infissi in legno, dividono l'ingresso dai luoghi di lavoro. All'interno i locali hanno pavimenti in ceramica, come anche i rivestimenti del servizio igienico.

L'u.i. è completa degli impianti elettrico, idrico e riscaldamento allacciati alla rete pubblica.

Si fa presente che il riscaldamento dei locali avviene a mezzo di ventilconvettori e pompa di calore esterna e che una caldaia posta nell'antibagno garantisce la produzione di acqua calda sanitaria, della stessa non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione.

Per quanto riguarda il garage (sub.71), lo stesso è posto al piano interrato e si accede a mezzo di una scala esterna, che porta nelle parti comuni del piano e da uno scivolo con cancello elettrico posto a margine del condominio.

Il garage è provvisto di una porta basculante in ferro verniciato, pavimento industriale, le pareti intonacate e tinteggiate. Sulla parete retrostante del vano, tramite una porta in ferro si accede ad una piccola cantina.

Nel piano interrato, ove si trova il sub.71, sono presenti altri garage del condominio, che dispongono di corridoi e spazi di manovra comuni. L'ascensore collega detto piano al piano terra, dove si trova il negozio sopra citato.

Le due unità immobiliari, avendo categorie catastale C/1 e C/6, costituiscono immobili strumentali, pertanto sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

**2 bis) Se il bene sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata**

Non sussiste tale condizione.

**3) Data inizio se costruiti anteriormente al 2 settembre 1967 anche in base ad elementi presuntivi se non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/85**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fano si è accertato che il progetto per la costruzione degli immobili è stato approvato dopo il 1983.

**4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967 estremi licenza, concessione edilizia, condono – difformità presenti – eventuale sanatoria – costi**

Il PRG vigente del Comune di Fano individua gli immobili in **Zona B1.2** (Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati) e sui mappali non sono riportati vincoli.

A livello urbanistico, al fabbricato comprendente i due immobili pignorati, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e permessi (**allegato 2**):

- Concessione Edilizia N.4285 rilasciata 11.10.1983;
- Varianti N.466 in data 30.05.1985, N.43 in data 09.10.1986, N.418 in data 21.07.1987;
- Collaudo Statico N.855/84 avvenuto 28.11.1986
- Agibilità N.23 del 01.10.1987.

Nel corso del sopralluogo, all'interno del negozio si sono rilevate alcune tramezzature in cartongesso per le quali non è stata rintracciata alcuna autorizzazione, pertanto occorrerà presentare una pratica in sanatoria a mezzo di tecnico abilitato e relativa pratica catastale per un costo di Euro 4.000 comprese spese tecniche, sanzioni, diritti e bolli.

**5) Per il terreni allegare certificato destinazione urbanistica**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di stima sono censiti al Catasto Fabbricati.

**6) Identificare catastalmente l'immobile – verificare la rispondenza della documentazione catastale – se mancante o inidonea predisporre la modifica della planimetria ed in caso di oggettiva impossibilità se ne indichino le ragioni**

Le due unità immobiliari, oggetto della presente stima, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al foglio 36 particella 1321:

- Sub. 12 (negozio PT)– Cat. C1 – Calsse 5 – Cons. 85 mq. – Sup. Cat. 92 m2. - rend. Euro 1878,87;

- Sub. 7 (garage PS1) – Cat. C6 – Calsse 1 – Cons. 47 mq. – Sup. Cat. 48 m2. - rend. Euro 182,05.

Completano la proprietà i BCNC che corrispondono ad aree scoperte, portici, scalette esterne, scivoli e rampe di manovra, vani tecnici, corridoi, CT etc.

Le due unità immobiliari, di che trattasi, risultano di proprietà per 1/1 della ditta . di Traversetolo (PR).

Il tutto come riportato nelle visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni (allegato 3).

**7)Appurare all’Agenzia del Territorio se all’atto della notifica pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto elencando eventuali comproprietari indivisi – verificare le quote - nel caso, se l’immobile sia divisibile e proporre un progetto di divisione**

All’atto della notifica del pignoramento la Società S.r.l. era proprietaria in quota di 1/1 in forza dell’atto riportato al punto 8).

**8)L’esatta provenienza dei beni – ricostruzione analitica delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento – sussistenza di oneri, pesi, servitù, attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che dovranno essere cancellati e che comunque saranno non opponibili all’acquirente**

A seguito di consultazione degli atti è stato possibile verificare che i due immobili sono pervenuti alla Società S.r.l. con atto notaio Colangeli Angelo di Fano (PU) del 01.12.2020 rep. 15361/13230, atto tra vivi - scissione di Società (allegato 4) e da un’ispezione all’Agenzia del Territorio sono emerse le seguenti formalità (allegato 5) a carico dei due immobili :

1. **TRASCRIZIONE del 29/11/1988** - Registro Particolare 6454 Registro Generale 10002 Pubblico ufficiale CANTELMO VINCENZO Repertorio 63350 del 25/11/1988 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. **TRASCRIZIONE del 10/07/1992** - Registro Particolare 4152 Registro Generale 6314 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 68512 del 25/06/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. **TRASCRIZIONE del 25/07/1992** - Registro Particolare 4388 Registro Generale 6766 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 68513 del 25/06/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

4. **TRASCRIZIONE del 05/05/2006** - Registro Particolare 3843 Registro Generale 7493 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 29168 del 06/04/2006 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

5. **TRASCRIZIONE del 05/05/2006** - Registro Particolare 3844 Registro Generale 7494 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 29168 del 06/04/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

6. **TRASCRIZIONE del 16/02/2010** - Registro Particolare 1024 Registro Generale 2036 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 41579/15253 del 28/01/2010 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.

7. **ISCRIZIONE del 05/08/2010** - Registro Particolare 2598 Registro Generale 10359 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 42623/16053 del 03/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

8. **TRASCRIZIONE del 09/10/2012** - Registro Particolare 6679 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 28954/13979 del 02/10/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'.

Documenti successivi correlati:

1) Trascrizione n. 7421 del 07/11/2012

2) Trascrizione n. 671 del 06/02/2015

3) Annotazione n. 2708 del 20/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)

9. **TRASCRIZIONE del 07/11/2012** - Registro Particolare 7421 Registro Generale 11623 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 29114/14074 del 06/11/2012 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA AI SENSI CO. 4 BIS ART. 30 DPR 6/6/2001 N.380.

Formalita di riferimento:

Trascrizione n. 6679 del 2012.

10. **ISCRIZIONE del 23/02/2016** - Registro Particolare 304 Registro Generale 1821 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PESARO Repertorio 138 del 16/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

11. **TRASCRIZIONE del 23/11/2016** - Registro Particolare 8066 Registro Generale 12928 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 37404/18398 del 17/11/2016 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.

12. **TRASCRIZIONE del 19/10/2017** - Registro Particolare 7268 Registro Generale 11975 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 5330 del 29/09/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

13. **ISCRIZIONE del 04/04/2018** - Registro Particolare 568 Registro Generale 3492 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 792/8218 del 03/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

14. **ANNOTAZIONE del 20/11/2018** - Registro Particolare 2708 Registro Generale 13466 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2788 del 27/09/2018 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE.

Formalità di riferimento:

Trascrizione n. 6679 del 2012.

15. **TRASCRIZIONE del 06/06/2019** - Registro Particolare 4476 Registro Generale 6957 Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 11788/10129 del 03/06/2019 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

16. **TRASCRIZIONE del 09/08/2019** - Registro Particolare 6579 Registro Generale 10174 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 42605/21020 del 07/08/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

17. **ISCRIZIONE del 21/02/2020** - Registro Particolare 311 Registro Generale 1992 Pubblico ufficiale ANDREANI TRIBUTI S.R.L. Repertorio 50/2 del 03/04/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70).

18. **TRASCRIZIONE del 10/12/2020** - Registro Particolare 8564 Registro Generale 13189 Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 15361/13230 del 01/12/2020 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'.

19. **TRASCRIZIONE del 24/04/2025** - Registro Particolare 3577 Registro Generale 5205 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 94 del 31/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

**9) Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto di eventuali deduzioni e/o riduzione di valore**

Dei due immobili in argomento distinti al N.C.E.U. del Comune di Fano al **Foglio 36 particella 1321:**

- **Sub. 12 (negoziato PT)** – Cat. C/1 – Classe 5 – Cons. 85 mq. – Sup. Cat. 92 m2. - rend. Euro 1878,87, oltre BCNC, via Canale Albani n. 8/A;
- **Sub. 71 (garage PS1)** – Cat. C/6 – Classe 1 – Cons. 47 mq. – Sup. Cat. 48 m2. - rend. Euro 182,05, oltre BCNC via Canale Albani n. 1;

sono state rilevate le varie superfici lorde alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) determinando così una **superficie convenzionale totale di mq. 118,50.**

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 1.500,00** in quanto desunto:

- dalla tipologia costruttiva delle due unità e del fabbricato che le contiene;
- dallo stato delle strutture portanti in c.a. e finiture;
- dalla posizione delle due U. I. nel plesso edilizio di cui fa parte rispetto al centro di Fano;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili similari;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della Società esecutata risulta essere il seguente:

**SUB. 12 della Particella 1321**

Negoziato            mq. 98,00 x 1,00 = mq. 98,00

**SUB. 71 della Particella 1321**

Garage                mq. 34,00 x 0,50 = mq. 17,00

Cantina              mq. 14,00 x 0,25 = mq. 3,50

-----

Superficie Convenzionale mq. 118,50

CALCOLO VALORE U.I. SUB. 12 e 71 MQ. 118,50 x euro/mq. 1.500,00 = euro 177.033,20

A dedurre importo per le spese tecniche sanatoria (Comune, Catasto):

- per Progetto architettonico in sanatoria, DOCFA.

(Tecnico di fiducia incaricato dal committente) - euro 4.000,00

- spese condominiali a carico (argomentate al punto 11 che segue) - euro 2.716,80

IMPORTO NETTO VALORE IMMOBILI euro 171.033,20

(diconsi euro centosettantunomilatrentatre,20)

#### 10) A formare lotti per gruppi

La vendita avverrà a LOTTO UNICO

#### 11) Lo stato del possesso dei beni – eventuale occupazione e a che titolo – eventuali spese condominiali nei due anni antecedenti alla data della perizia

Le due U.I. pignorate sono di proprietà per quota 1/1 della Società S.r.l. della quale si allega la visura camerale (**allegato 6**) e non risultano occupate da persone.

Si fa presente che l'intero fabbricato ha un'amministrazione condominiale denominata (STUDIO CASA 1130 S.r.l.) e che il sottoscritto su espressa richiesta ha ottenuto dall'Amministratore gli oneri ancora a carico delle due unità immobiliari delle quali il **Sub. 12** per **Euro 2.691,94** ed il **Sub. 71** per **Euro 24,86**, per un totale di **Euro 2.716,80**.

Tale somma è stata messa in detrazione dal valore degli immobili.

Le spese annue condominiali riferite ai due subalterni ammontano a circa Euro 150,00.

Si fa presente che la documentazione condominiale (oneri a carico, spese annue etc.) viene allegata (**allegato 7**).

#### 12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13)Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica**

Oltre alle nutrita documentazione anche catastale allegata alla presente perizia sono state scattate numerose fotografie (foto da 1 a 8).

**14)Depositare una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti**

Considerato che trattasi di beni strumentali complementari si è prevista la vendita ad UNICO LOTTO.

**15)Allegare versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali**

Sarà inviato l'elaborato peritale epurato dei dati sensibili;

**16)Allegare la check list**

Da parte del Custode Giudiziario è stata redatta la check list.

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 09.12.2025

Il C.T.U.

geom. Enrico De Biagi

Allegati:

- documentazione fotografica (foto dal n. 1 al n.8);
- relazione primo accesso (allegato 1);
- permessi urbanistici delle pratiche edilizie (allegato 2);
- visure, elaborato planimetrico ed estratto di mappa catastale (allegato 3);
- atti di compravendita terreno di sedime del fabbricato pluri familiare (allegato 4);
- ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- visura camerale impresa costruttrice (allegato 6);
- documentazione condominiale (allegato 7).