

T R I B U N A L E     D I     P E S A R O

**ESECUZIONE IMMOBILIARE    n. 126/19    RGE.**

CONTRO



Valutazione di:

Beni di proprietà della 

proprietà per 1/1 di unità immobiliari site nel Comune di Pergola in Via Delle Arti SNC, identificate al catasto fabbricati come segue:

- n. 1 - Piano S1-T, foglio 80, part. 301, sub 3, cat. C/2, classe 2, 110 mq, superficie catastale 135 mq, rendita €. 170,43;
- n. 2 - Piano S1-T, foglio 80, part. 583, sub 4, cat. C/2, classe 2, 60 mq, superficie catastale 49 mq., rendita €. 92,96;
- n. 3 - Piano T, foglio 80, part. 301, sub 5, categoria C/1, classe 3, 40 mq, superficie catastale 46 mq., rendita 371,85;




n. 4 - Piano T, foglio 80, part. 301, sub 6, cat. C/2, classe 2, 175 mq, superficie catastale 192 mq, rendita €. 271,14;

n. 5 - Piano S1-T, foglio 80, part. 583, sub 7, cat. C/3, classe 2, 289 mq, superficie catastale 146 mq., rendita €. 761,21;

n. 6 - Piano T, foglio 80, part. 583, sub 8, categoria C/3, classe 2, 115 mq, superficie catastale mq. 115, rendita 302,90;

n. 7 - Foglio 80, part. 301, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 56 mq.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fiorani Emanuele iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pesaro - Urbino al n. 514, ha ricevuto l'incarico di valutare i beni immobili, siti nel Comune di Pergola (PU) della  con Sede a



L'accettazione dell'incarico, da parte del sottoscritto, è stata inviata il 13 novembre 2019 per via telematica al Tribunale di Pesaro.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Fiorani con Studio a Fano in Via Persiutti 3 il giorno 20 dicembre 2019 alle ore



15,00 procede al sopralluogo presso gli immobili della

Presenti oltre al sottoscritto: l'Avv. Dimitri Peverini  
funzionario per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie  
Marche nominato custode, la Sig.ra [REDACTED] moglie di

[REDACTED], il Sig.

[REDACTED] che attualmente occupa l'immobile distinto al  
Catasto fabbricati al foglio 80 part. 301 sub 5 e 6 composta  
da negozio e locale deposito, la Sig.ra [REDACTED] sorella  
del Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] locatario  
dell'immobile distinto al Catasto fabbricati al foglio 80  
part. 583 sub 8.

L'immobile è recente, ha circa 25 anni ed è stato costruito  
dal Sig. [REDACTED]

La Sig.ra [REDACTED] dichiara che l'edificio è in  
regola con le normative costruttive ed urbanistiche.

Vengono ispezionati gli immobili e fogli 80 part. 301 sub 5 -  
6 composti da locale ex negozio e locale attiguo destinato a  
magazzino con due celle frigorifere e locali ufficio e  
toilette.

Alle ore 15,30 il Sig. [REDACTED]


Viene successivamente ispezionato il locale sub 7 composto da  
un laboratorio artigiano che doveva essere destinato a  
negozio e locale deposito al piano interrato a cui si accede  
con ascensore - montacarichi.

Il locale deposito al piano interrato è diviso in due stanze



grandi con celle frigorifere (una per stanza).

Poi è stato ispezionato il sub 8 costituito da un laboratorio artigiano, un WC e tre piccoli locali ufficio.

Attualmente il locale è locato con contratto alla Ditta 

.

Dalla verifica dei documenti catastali e del verbale di pignoramento risultano incongruenze pertanto il sottoscritto verificherà le corrispondenze relative.

L'impianto dell'acqua e dell'energia elettrica è unico per tutti i locali.

Sul terrazzo sopra i locali sub 5 e 6 (parte originaria) sono installati dei pannelli fotovoltaici in locazione.

Il custode si impegna ad inviare al CTU copia contratti di locazione.

Alle ore 17,00 viene chiuso il verbale.

Il giorno 4 gennaio 2020 alle ore 16,00 il sottoscritto CTU prosegue le operazioni peritali presso il proprio Studio a Fano in Via Persiutti 3 per la verifica delle incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo.

Da una lettura più approfondita dei documenti emerge un equivoco in quanto dei sub hanno lo stesso numero ma appartengono a particelle diverse pertanto c'è corrispondenza fra gli immobili indicati nel pignoramento e le piantine catastali.

Invece viene notata a seguito del sopralluogo una differenza



interna all'immobile della particella 583 sub 7 per divisori non indicati in piantina catastale.

#### RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto, dopo aver consultato i documenti agli atti, dopo aver effettuato ricerche negli uffici competenti ed aver effettuato il sopralluogo, relaziona quanto segue:

#### RICERCHE CATASTALI - ATTUALE INTESTAZIONE

Sulla scorta dei documenti legali e catastali allegati alla presente (doc. 2 - 3 ) ed in parte componenti il fascicolo della esecuzione in oggetto (fra cui la Relazione Notarile di cui all'art. 567 - 2° comma C.P.C.), emergono i seguenti dati:

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano di piena proprietà della [REDACTED]  
(PU), C.F. [REDACTED]

proprietà per 1/1 di unità immobiliari site nel Comune di Pergola in Via Delle Arti SNC, identificate al Catasto fabbricati come segue:



n. 1 - Piano S1-T, foglio 80, part. 301, sub 3, cat. C/2, classe 2, superficie catastale 135 mq, rendita €. 170,43;

n. 2 - Piano S1-T, foglio 80, part. 583, sub 4, cat. C/2, classe 2, superficie catastale 49 mq., rendita €. 92,96;

n. 3 - Piano T, foglio 80, part. 301, sub 5, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 46 mq., rendita 371,85;

n. 4 - Piano T, foglio 80, part. 301, sub 6, cat. C/2, classe 2, superficie catastale 192 mq, rendita €. 271,14;

n. 5 - Piano S1-T, foglio 80, part. 583, sub 7, cat. C/3, classe 2, superficie catastale 146 mq., rendita €. 761,21;

n. 6 - Piano T, foglio 80, part. 583, sub 8, categoria C/3, classe 2, superficie catastale mq. 115, rendita 302,90;

n. 7 - Foglio 80, part. 301, sub 7, categoria Area Urbana, consistenza 56 mq.

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti come segue:

- con atto di conferimento in società ricevuto dal

Notaio Annunziata Morico di Fano, in data 21 dicembre 2004

rep. 22708, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Pesaro, in data 28 gennaio 2005, ai nn.

1421/773;



- co [REDACTED] toli di provenienza da indicarsi per la chiusura del ventennio ipotecario:

-atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Pergola, in data 8 aprile 1988 rep. n. 2235, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, in data 27 aprile 1988, ai nn. 3946/2411 per le particelle che derivano dal foglio 80 part. 301 e precisamente gli immobili sopra indicati con i numeri 1,3,4,7;

- con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefano Manfucci di Cagli, in data 7 maggio 1992 rep. n. 6348, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, in data 7 maggio 1992, ai nn. 4477/3100 per le particelle che derivano dal foglio 80 part. 583 e precisamente per gli immobili sopra indicati con i numeri 2,5,6.

-- I beni sopra indicati sono gravati da formalità pregiudizievoli indicate di seguito:

- iscrizione di verbale di pignoramento in data 30 luglio 2019, ai nn. 9349/6052, a favore di [REDACTED] nato a

[REDACTED], i [REDACTED]

- sulle sole unità immobiliari di cui ai numeri 1,2,3,4,5,6, che precedono:

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 9 febbraio 2010, ai nn. 1712/936, a favore della [REDACTED]



c.f. [REDACTED] er euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) in linea capitale ed euro 400.000,00

(quattrocentomila virgola zero zero) importo ipoteca,

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 17 luglio 2006,

ai nn. 11990/3264, a favore della [REDACTED]

c.f. [REDACTED] per euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) in linea capitale ed euro 620.000,00

(seicentoventimila virgola zero zero) importo ipoteca,

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 19 maggio 2000,

ai nn. 6518/1298, a favore della "[REDACTED]

c.f. [REDACTED] per lire 400.000.000,00 (quattrocento milioni virgola zero zero) in linea capitale e lire

800.000.000,00 (ottocento milioni virgola zero zero)

importo ipoteca,

- iscrizione di ipoteca volontaria in data 28 febbraio 1997,

ai nn. 2050/304, a favore della [REDACTED]

c.f. [REDACTED] per lire 180.000.000,00 (centoottanta milioni virgola zero zero) in linea capitale e lire

450.000.000,00 (quattrocentocinquanta virgola zero zero

importo ipoteca, ipoteca formalmente ancora sussistente ma

ormai sostanzialmente estintasi per mancata rinnovazione;

- risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 c.c.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono tutti all'interno di una palazzina di recente costruzione con struttura in cemento armato, situata appena fuori il centro di Pergola (PU) in Via Delle Arti SNC, in buone condizioni sia all'interno che all'esterno.

La proprietà è delimitata da una recinzione e da una cancellata (a meno di un tratto per uso carico/scarico).

L'impianto idrico e dell'energia elettrica sono comuni per tutto l'edificio.

Sopra la parte identificata dalla particella 301 (terrazza) sono installati pannelli fotovoltaici in concessione.

### Immobile N. 1

L'immobile indicato al n. 1 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 301 sub 3 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 135 mq.

Si tratta di locale destinato a deposito di frutta al piano terra di circa 75 mq. con grande portone verso via Delle Arti, per la sua posizione potrebbe essere destinato a negozio. Inoltre ha un locale di circa 54 mq. al piano interrato a cui attualmente si accede tramite ascensore montacarichi (sito in altro sub precisamente sub 4).



Al piano terra dietro e davanti l'immobile c'è un piccolo scoperto di proprietà esclusiva di circa 25 mq. nel primo caso e di 30 mq nel secondo.

L'altezza nel locale al piano terra è di 4 mq. mentre quella al piano interrato è di 2,5 mq.

I locali sono pavimentati.

#### Immobile N. 2

L'immobile indicato al n. 2 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 583 sub 4 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 49 mq.

Si tratta di un locale destinato a deposito di frutta con un locale al piano terra di circa 28 mq. ed un locale al piano interrato di circa 28 mq.

L'altezza nel locale al piano terra è di 4 mq. mentre quella al piano interrato è di 2,5 mq.

Il collegamento fra i due piani avviene mediante un ascensore/montacarichi.

I locali sono pavimentati.

#### Immobile N. 3

L'immobile indicato al n. 3 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 301 sub 5 categoria C/1, classe 3, superficie catastale 46 mq.



Locale al Piano terra di circa 46 mq. destinato a negozio con apertura indipendente verso Via delle Arti.

L'area esterna intorno al sub 5 e sub 6 sono di uso comune.

Il locale ha un'altezza di circa 4 m. ed è pavimentato.

Attualmente il locale è utilizzato dal Sig. 

#### Immobile N. 4

L'immobile indicato al n. 4 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 301 sub 6 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 192 mq.

Locale al piano terra di 190 mq circa destinato a deposito frutta e verdura, all'interno ci sono altri tre piccoli locali destinati rispettivamente a: magazzino, altro magazzino, bagnetto.

Inoltre è presente sul lato destro rispetto l'ingresso una grande cella frigorifera.

L'entrata che è verso via Delle Arti è grande ed agevole anche per mezzi di trasporto.

Il locale ha un'altezza di circa 4 m. (ad eccezione dei piccoli locali all'interno) ed è pavimentato.

L'area esterna intorno al sub 5 e sub 6 sono di uso comune.

Attualmente il deposito è utilizzato dal Sig. 



#### Immobile N. 5

L'immobile indicato al n. 5 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 583, sub 7, categoria C/3, classe 2, superficie catastale 146 mq.

Il locale al piano terra destinato a laboratorio artigianale è di circa 93 mq. e il locale al piano interrato è di circa 208 mq.

Nel piano seminterrato è presente una grande cella frigorifera.

La situazione reale non corrisponde a quella catastale in quanto è stato realizzato un divisorio per cui una parte è attualmente accessibile tramite ascensore montacarichi (in altro sub precisamente sub 4) mentre un'altra parte è accessibile dall'esterno tramite una rampa.

I locali sono pavimentati e l'altezza del laboratorio al piano terra è di circa 4 m mentre nel deposito al piano interrato è di circa 2,80 m.


#### Immobile N. 6

L'immobile indicato al n. 6 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 583 sub 8 categoria C/3, classe 2, superficie catastale 115 mq.



Il locale si trova la piano terra ed è destinato a laboratorio artigianale. Ha un'ampiezza di circa 115 mq., un'altezza di circa 4 m. ed è pavimentato.

La porta di ingresso da su Via delle Arti.

Il locale attualmente è utilizzato con contratto di locazione da 

#### Immobile N. 7

L'immobile indicato al n. 7 del pignoramento è identificato al Catasto fabbricati al foglio 80, particella 301 sub 7 categoria Area Urbana consistenza 56 mq.

Si tratta di un frustolo di terreno di superficie di circa 56 mq. presente sul lato destro dell'edificio.

#### VALUTAZIONE

Nel valutare gli immobili, ho tenuto presente della loro posizione topografica, del loro utilizzo attuale e di quello prevedibile e di tutti quei fattori che contribuiscono a formare il valore dei beni.

Tenendo conto delle considerazioni suddette e dei valori di mercato, il sottoscritto ritiene di stabilire il valore dei beni come di seguito indicato:



- n. 1 - Deposito di frutta PT circa 75 mq.  
deposito S1 circa 54 mq Foglio 80,  
part. 301, sub 3, cat. C/2, classe 2,  
consistenza 110 mq., sup. catastale  
135 mq, rendita € . 170,43; € . 87.400,00
- n. 2 - Deposito PT circa 28 mq. deposito S1  
circa 28 mq. Foglio 80, part. 583,  
sub 4, cat. C/2, classe 2,consistenza  
60 mq, sup. catastale 49 mq., rendita  
€ 92,96; € . 36.000,00
- n. 3 - Negozio PT circa 46 mq. Foglio 80,  
part. 301, sub 5, cat. C/1, classe  
3,consistenza 40 mq., sup. catastale  
46 mq., rendita 371,85; € . 55.200,00
- n. 4 - Deposito di frutta PT 190 mq. circa  
Foglio 80, part. 301, sub 6,  
cat. C/2,classe 2, consistenza 175  
mq., sup. catastale 192 mq, rendita  
€ . 271,14; € . 162.800,00
- n. 5 - Laboratorio artigianale PT 93 mq.  
circa S1 Deposito 208 mq. circa  
Foglio 80, part. 583, sub 7, cat.  
C/3, classe 2, consistenza 289 mq.,  
sup.catastale 146 mq., rendita  
€ . 761,21; € . 168.820,00
- n. 6 - Laboratorio artigianale 115 mq.  
circa Foglio 80, part. 583, sub 8,  
categoria C/3, classe 2, consistenza  
115 mq., sup. catastale 115 mq.,



rendita 302,90; €. 98.550,00

n.7 - Area Urbana di 56 mq. circa Foglio  
80, part. 301, sub 7, categoria  
Area Urbana, consistenza 56 mq. €. 4.480,00

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato  
ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente rimanendo  
a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fano, 10 febbraio 2020

IL CTU

Dott. Ing. Emanuele Fiorani

