


ESECUZIONE IMMOBILIARE: n°71/2024  
ARAGORN NPL 2018 s.r.l. c/ [REDACTED]

**ALLEGATO 17: PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE PRIVACY**

Fano lì, 08/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO  
(Dott. Ing. Giuseppe Mattioli)



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'G. Mattioli', written over a circular professional stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: 'MATTIOLI GIUSEPPE' at the top, 'INGEGNERE' in the center, and 'C.O.P. 1/24' at the bottom. There is a small star symbol at the bottom right of the stamp.

## TRIBUNALE DI PESARO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: n°71/2024 R.G.E.**  
**...omissis... c/ ...omissis...**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Pini Lorenzo**

#### 1. PREMESSA INTRODUTTIVA

In data 21 ottobre 2024 il sottoscritto Dott.Ing. Giuseppe Mattioli, con studio a Fano in via Roma n°89 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pesaro e Urbino al n°844, veniva nominato C.T.U. dal G.E. nella procedura in oggetto. In data 25 ottobre 2024 il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, veniva a conoscenza dei quesiti.

Si richiede al CTU:

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo, di concerto col custode, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 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.II. 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 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 i 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 custode, 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, 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, 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 similare per ciascuna 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, 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 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 di 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 allegghi 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 del pignoramento 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. Specifici 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.

In relazione all'incarico sopracitato, il sottoscritto Dott.Ing. Giuseppe Mattioli, ha esaminato gli atti depositati ed ha effettuato gli opportuni accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Pesaro per prendere visione di certificati, mappe e planimetrie catastali relative agli immobili di cui trattasi (allegato 3 - 4 - 5);
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro per effettuare una ispezione ipotecaria al fine di prendere visione delle trascrizioni ed iscrizioni (allegato 13.1 - 13.2 - 13.3);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Metauro (PU) al fine di assumere informazioni concernenti la regolarità urbanistica e l'eventuale presenza di vincoli gravanti sui beni (allegato 8);
- l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Colli al Metauro (PU) al fine di assumere informazioni del certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di accertare la proprietà del bene pignorato (allegato 11);
- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colli al Metauro (PU) al fine di assumere informazioni sulla residenza dell'esecutato (allegato 10);
- l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Fano al fine di assumere informazioni in merito alla eventuale esistenza di contratti di locazione registrati (allegato 15).

E' stato effettuato un sopralluogo, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Colli al Metauro (PU) in località Tavernelle di Serrungarina in via degli Olivi n°30, in data 18/11/2024 alle ore 10,00, in presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nella persona dell'Avv. Eugenio Budinis (delegato I.V.G. Marche); è presente anche il sig. *...omissis...* in qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società esecutata "*...omissis...*". In tale occasione il sottoscritto ha eseguito le opportune rilevazioni geometriche, fotografiche e quant'altro necessario all'elaborazione della relazione di stima.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI PRELIMINARI IN MERITO ALLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Eseguito il preliminare controllo di regolarità e completezza, nonché d'efficacia della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. dichiara che:

- in primo luogo ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento;
- in secondo luogo ha verificato che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati attuali e storici degli immobili pignorati;
- in terzo luogo ha verificato che nella documentazione del procedente non risulta il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. Come richiesto dall'incarico ricevuto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale risulta l'assenza del vincolo del matrimonio (stato libero) (vedi allegato 11).

## **3. RISPOSTA AI QUESITI**

Trattasi di esecuzione forzata per espropriazione mediante pignoramento di n°3 unità immobiliari commerciali ad uso "negozi e botteghe", che sono parte di un complesso edilizio residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Tavernelle", composto da diversi corpi di fabbrica indipendenti (corpi 1 – 2A/2B – 2/3 – 6 – 7/8), sito nel Comune di Colli al Metauro (PU) – località Tavernelle in via delle Querce – via degli Olivi (vedi allegato 1).

Il corpo di fabbrica, all'interno del quale si trovano le 3 unità immobiliari, ha una destinazione d'uso mista, suddivisa in commerciale al piano terra, residenziale ai piani primo e secondo, autorimesse nel piano interrato.

Il lotto sul quale insiste l'intero complesso edilizio confina sui lati nord/ovest - nord con la via pubblica (via delle Querce); sui lati nord/est – est – sud/est con la via pubblica (via degli Olivi); sul lato sud-ovest con un'area residenziale.

Le tre unità immobiliari, oggetto di stima, sono ubicate al piano terra del corpo di fabbrica 2/3 e risultano confinanti tra loro. Ognuna ha l'accesso

indipendente da via degli Olivi. Esse vengono di seguito elencate con la denominazione “**Lotto 1**”, “**Lotto 2**”, “**Lotto 3**”:

**Lotto 1:** negozio a Colli al Metauro (PU) località Tavernelle, in via degli Olivi n°30, di proprietà (quota 1/1) spettante al sig. ...*omissis*...;

**Lotto 2:** negozio a Colli al Metauro (PU) località Tavernelle, in via degli Olivi n°28, di proprietà (quota 1/1) spettante al sig. ...*omissis*...;

**Lotto 3:** negozio a Colli al Metauro (PU) località Tavernelle, in via degli Olivi n°26, di proprietà (quota 1/1) spettante al sig. ...*omissis*....

P.S.: nelle visure catastali e in tutti i documenti della presente procedura di esecuzione immobiliare, l’indirizzo riportato per i tre lotti è via delle Querce. Tale via è comunque confinante con i beni in oggetto, ma il loro accesso avviene da via degli Olivi ( che rappresenta quindi l’indirizzo corretto).

---

## **LOTTO 1**

**3.1.1. 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 redazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.**

Il bene oggetto della presente relazione di stima è costituito da un negozio, ubicato nel Comune di Colli al Metauro (PU) località Tavernelle in via degli Olivi n°30 (vedi allegato 1).

L’unità commerciale confina:

- sul fianco destro con un negozio oggetto della medesimo pignoramento, lotto 2;
- sul fianco sinistro con altra u.i.;
- sul fronte, direttamente con la via pubblica (via degli Olivi);
- sul retro, con un giardino a sua volta confinante con la via pubblica (via delle Querce).

Il negozio oggetto di stima (lotto 1) risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) - sezione Serrungarina al Foglio 19, Particella 303, subalterno 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 49 m<sup>2</sup>,

superficie catastale 49 m<sup>2</sup> e rendita € 508,66. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1066 del 02/03/1983.

La proprietà (lotto 1) risulta di ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... (PU) il ...*omissis*..., C.F. ...*omissis*..., celibe, proprietario per la quota 1/1, con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001 emesso dal G.E. del Tribunale di Pesaro a seguito di asta giudiziaria.

**3.1.2. 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, 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.**

L'area in cui insiste la proprietà oggetto di stima è posta nel centro della località Tavernelle, vicino alla Chiesa del paese; essa è completamente urbanizzata.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il complesso edilizio, di cui l'unità commerciale oggetto di stima fa parte, è stato costruito con struttura portante in cemento armato per le parti verticali, con i solai di calpestio in latero-cemento, con le murature perimetrali e le tamponature interne in muratura di laterizio. Le facciate si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare uso commerciale è attualmente inutilizzata; ha una superficie commerciale che si aggira intorno ai mq. 48,58 (vedi allegato 9.1). La distribuzione interna è di tipo tradizionale caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza reale del negozio (intradosso solaio 1° piano) è m. 3,52. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi).

Il negozio si trova in mediocri condizioni generali. I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso del negozio è formato da un'ampia superficie vetrata, con infissi metallici in alluminio anodizzato di colore argento. Il retro-negozio ha un antibagno (disimpegno) e un bagno contenente la predisposizione per il wc e

il lavandino (attualmente mancanti); le pareti del bagno sono rivestiti in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato; quello esterno (finestra a vasistas all'interno del disimpegno) è in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici presenti quali elettrico, idrico e di scarico sono del tipo tradizionale e indipendenti; essi risultano non allacciati alle linee pubbliche esterne. L'impianto di riscaldamento (termico) è mancante.

Quindi alla data del sopralluogo, tutti gli impianti tecnologici (elettrico e idrico) risultano disattivati e quindi non funzionanti. Il tutto fatto salvo vizi occulti non riscontrabili a vista durante il sopralluogo.

Non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità e i relativi documenti progettuali (per l'impianto elettrico, idrico, di scarico e sanitario, di climatizzazione), ma è stata rinvenuta una dichiarazione, allegata alla richiesta di agibilità del 22/03/2001 (allegato 8c), in cui si asserisce che gli impianti elettrici e idrosanitari sono adeguati alle normative dell'epoca.

Ai fini dei requisiti di cui all'art.10 del DPR 633/72 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA ma alla tassa di registro nell'aliquota prevista dalla normativa vigente.

**3.1.2 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.**

Gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**3.1.3. 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.**

La costruzione è successiva alla data 2 settembre 1967, in quanto è stata realizzata negli anni 1981-82.

**3.1.4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3.3), 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, n.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.

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è classificata dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Colli al Metauro (ex Serrungarina) località Tavernelle come:

- Zona B.1: Zona residenziale di completamento. (vedi stralcio P.R.G. - allegato 7)

Tali zone comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 n.1444.

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso progetto piani volumetrico preventivo.

Il lotto minimo d'intervento è stabilito nella misura di mq. 600 (esclusi i lotti interclusi, cioè non confinanti in alcun lato con lotti in edificati, per i quali la superficie minima è ridotta a 400 mq; l'indice fondiario può in questo caso aumentare fino ad un massimo del 25%).

Gli indici edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

If = 2,40 mc/mq

Np = 3

Hf = 8,50 ml

Ds = (Distanza dalle strade):

5 m. per strade con larghezza  $L < 7$  m.

7,50 m. per strade con larghezza  $7 \text{ m.} < L < 15 \text{ m.}$

10 m. per strade con larghezza  $L > 15 \text{ m.}$

Df = 10 m. (Distanza tra i fabbricati)

Dc = 5 m. (Distanza dai confine)

L'edificio 2/3, facente parte del complesso edilizio residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Tavernelle", composto da diversi corpi di

fabbrica indipendenti (corpi 1 – 2A/2B – 2/3 – 6 – 7/8), risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n°28 del 23/05/1980 rilasciata alla ditta “Immobiliare Adriatica s.p.a. di Omiccioli Luigi” e successive varianti C.E. n°55 del 03/12/1981 (vedi allegato 8a) e C.E. n°22 del 09/07/1982 (vedi allegato 8b); riguarda i lavori di costruzione di una palazzina costituita da n°8 appartamenti, n°5 negozi e n°1 ufficio, ubicata in Colli al Metauro (PU) – loc. Tavernelle in via delle Querce – via degli Olivi.

Il Certificato di Agibilità del lotto 1 (foglio 19 mappale 303 sub. 2) è stato rilasciato in data 22/03/2001 (vedi allegato 8c).

Da un confronto tra lo stato di fatto rilevato (vedi allegato 9.1), le pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Serrungarina sopra citate (vedi allegato 8) e le planimetrie catastali (vedi allegato 4), si rilevano lievi modifiche tali comunque da dover essere oggetto di sanatoria edilizia e/o catastale.

L'unica incongruenza rilevata riguarda l'altezza del negozio (lotto 1 - sub. 2) che nello stato legittimato (progetto urbanistico approvato con C.E. n.28/1980, successiva variante C.E. n.55/1981 e variante finale C.E. n.22/1982) misura m. 3,20, nelle piante catastali del 1983 misura m.3,30, mentre nello stato di fatto tale misura è m. 3,52. Tale lieve difformità comporta comunque violazione della disciplina urbanistica ed edilizia anche se non pregiudica l'agibilità dell'immobile (già ottenuta in data 27/03/2001); non rientra tra le tolleranze costruttive contenute entro il limite del 6% così come riportato dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, ma rientra nelle variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.17/2015, che consente la possibilità di eseguire una procedura di sanatoria (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001) con la presentazione al Comune di Colli al Metauro di un P.d.C. il cui costo della sanzione amministrativa è circa € 1.032.

La difformità sopra riportata richiede anche una variazione delle planimetrie catastali, così come previsto dalla Circolare 02/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali relative al Tecnico, da egli scelto, per la presentazione delle pratiche edilizie occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del bene oggetto di stima.

**3.1.5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.**

Non necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreni.

**3.1.6. 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.**

Il negozio oggetto di stima (lotto 1), sito in via degli Olivi n°30 loc. Tavernelle, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina con i dati sotto riportati:

- Foglio 19, particella 303, subalterno 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale 49 m<sup>2</sup> e rendita € 508,66. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1066 del 02/03/1983.

Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato non sono emerse modifiche sostanziali.

**3.1.7 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 similare per ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 13/05/2024, l'esecutato sig. ...*omissis*... (n.q. amministratore unico e legale rappresentante della società "...*omissis*...") risultava intestatario dell'immobile distinto al Catasto del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina di cui al foglio 19 particella 303 – sub. 2, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più unità immobiliari.

**3.1.8. 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 opponibili all'acquirente.**

Dopo studio degli atti, è stata verificata la provenienza del bene oggetto di esecuzione mediante la ricostruzione analitica delle trascrizioni nel ventennio, come si evince anche dalla relazione notarile ventennale redatta dal Notaio *...omissis...* in data 24/05/2024 ed allegata agli atti della procedura.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato sig. *...omissis...* (per la quota pari a 1/1 di piena proprietà) con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001, repertorio n. 104, Tribunale di Pesaro, sede Pesaro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 20/02/2001 n.1919/1262 da potere di "Immobiliare Pineto s.r.l." sede Ancona (c.f. 00488850421). (allegato 12)

Le quote di proprietà alla data odierna risultano essere:

- *...omissis...*, nato a *...omissis...* (PU) il *...omissis...*, C.F. *...omissis...*, proprietario per la quota 1/1.

Si elencano le formalità caratterizzanti il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare nell'ultimo ventennio, in risultanza delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro (allegato 13.1):

- 1) TRASCRIZIONE del 20/02/2001 – Reg. Part. 1262 – Reg. Gen. 1919  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- 2) ISCRIZIONE del 13/06/2002 – Reg.Part. n°1612 – Reg.Gen. n°6680  
Pubblico Ufficiale *...omissis...* Repertorio 49063 del 11/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 719 del 11/05/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 29/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007  
– Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- 3) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1058 – Reg. Gen. 7325  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5656 del 1987
- 4) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 7326  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5332 del 1988
- 5) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1060 – Reg. Gen. 7327  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 614 del 1981
- 6) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1061 – Reg. Gen. 7328  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1053 del 1987
- 7) ISCRIZIONE del 29/04/2005 – Reg. Part. 1976 – Reg. Gen. 7324  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 56733/19776 del 28/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- 8) ISCRIZIONE del 25/07/2008 – Reg. Part. 2710 – Reg. Gen. 11507  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 65690/26823 del 23/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 87 del 14/01/2013 (MODIFICA CONTRATTO APERTURA DI CREDITO)
- 9) TRASCRIZIONE del 03/03/2011 – Reg. Part. 1473 – Reg. Gen. 2681  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PESARO – SEZ. FANO Repertorio 2220 del 14/12/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 10) TRASCRIZIONE del 24/05/2024 – Reg. Part. 4592 – Reg. Gen. 6404  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1078 del 07/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**N.B.:** Nell'atto di pignoramento immobiliare del 07/05/2024 redatto dall'Avv. ...omissis..., a pag. 4-5 egli scrive che la soc. ...omissis... .... **omissis ..... intende sottoporre a pignoramento il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 del sig. ...omissis... ..... omissis ..... di tre cespiti immobiliari ..... omissis.**

Siccome dalle visure ipo-catastali da me effettuate non ho trovato nessun documento che attesti la presenza di un usufrutto e/o altri diritti di godimento dei beni, non riesco a calcolare il valore della nuda proprietà, per cui credo che il pignoramento riguardi l'intera proprietà. Nel proseguo della perizia di stima si farà quindi riferimento all'intera proprietà.

**3.1.9. 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 di 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.**

Per la stima e la determinazione del valore degli immobili in esame si è proceduto con il metodo della stima sintetica ottenuta moltiplicando la superficie (mq.) di ogni immobile per il relativo valore unitario (€/mq) ques'ultimo definito e determinato in base ai valori commerciali e medi di mercato vigenti nella stessa zona per immobili simili a quelli in esame.

La superficie commerciale viene calcolata computando l'effettiva superficie del bene, rilevata dalle tavole di progetto e da reali misurazioni effettuate in loco durante il sopralluogo.

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE (mq.)	COEFF. DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
Negozi	Terra	48,58	100%	48,58
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq. 48,58</b>

Lo scrivente ha assunto delle informazioni, attraverso analisi di mercato, per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona. Tenuto conto dei prezzi di vendita di immobili comparabili e di una serie di caratteristiche conosciute, tanto dell'immobile oggetto di stima quanto degli altri immobili esaminati, si è proceduto al confronto tra le unità immobiliari confrontabili e quella presa in esame in perizia, tramite un processo di aggiustamento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. Attualmente nella zona di Colli al Metauro sono presenti circa 30 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita di negozi o locali commerciali.

Inoltre si è avvalso della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa al 2° semestre 2024, con lo scopo di offrire un riferimento sia per i professionisti del settore che per tutti coloro che si affacciano al mercato immobiliare per vendere, acquistare o locare un immobile (allegato 16).

Va rilevato che l'attuale situazione di mercato risulta sfavorevole e che le ridotte transazioni di compravendita di immobili assimilabili a quello oggetto di stima non consentono una migliore comparazione.

Comunque, da tali informazioni e sulla base di tutto quanto fin qui detto si può concludere che i prezzi attualmente correnti in tale zona di Colle al Metauro (località Tavernelle) si aggirano:

- da € 700 a € 1.000 al mq. per negozi con stato conservativo normale.

Il negozio oggetto di stima è in mediocre stato di conservazione. In virtù di ciò, il prezzo da considerare, considerando in difetto la posizione ordinaria (cioè non favorevole al commercio) e l'altezza del soffitto inferiore a m. 4,50, può essere pari a 650 €/mq.. Di conseguenza il valore della unità immobiliare può essere assunta pari a:

$$\begin{array}{rcccl} \text{mq. } 48,58 & \times & \text{€ } 650,00 & = & \text{€ } 31.577,00 \\ \text{(superficie commerciale)} & & \text{(prezzo unitario di mercato)} & & \text{(valore del bene)} \end{array}$$

Al valore così calcolato si dovranno sottrarre le spese relative al ripristino della regolarità urbanistica e catastale, che forfettariamente ammontano:

1) Richiesta di sanatoria e ripristino regolarità urbanistica:

- spese tecniche per la presentazione della richiesta di sanatoria al Comune di Colli al Metauro, circa € 2.500,00 IVA inclusa;
- sanzione amministrativa per le opere abusive realizzate, compresi i diritti di segreteria, circa € 1.032,00;

## 2) Variazione catastale:

- spese tecniche per redazione di planimetria catastale di modeste entità, compresi i diritti di segreteria, circa € 600,00 IVA inclusa.

Per un totale quindi pari a circa € 4.132,00; tale costo sarà portato in detrazione sul valore finale.

Pertanto la differenza tra il valore di mercato calcolato e le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale darà il seguente valore:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ } 31.577,00 & - & \text{€ } 4.132,00 & = & \text{€ } 27.445,00 \\ \text{(valore del bene)} & & \text{(spese per ripristino abusi)} & & \text{(valore finale del bene)} \end{array}$$

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria si ritiene opportuno adeguare la suddetta stima applicando le suddette riduzioni:

- circa 10% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per eventuali ulteriori spese insolute (come le somme condominiali a debito pari ad € 253,80 + 376,00 = € 629,80),

per un totale complessivo di € 2.700,00.

Pertanto ne deriva che il valore da attribuire al bene, ai fini della vendita giudiziaria, è:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ } 27.445,00 & - & \text{€ } 2.700,0 & = & \text{€ } 24.745,00 \\ \text{(valore finale del bene)} & & \text{(riduzione per vendita giudiziaria)} & & \text{(valore di vendita stimata)} \end{array}$$

In arrotondamento del valore ottenuto si determina che il più probabile valore di mercato del bene è pari ad € **24.700,00** (euro ventiquattromilasettecento/00).

**3.1.10. 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.**

Viste e considerate le dimensioni nonché le caratteristiche del bene pignorato, non è consigliabile alcuna divisione e pertanto si precisa di avere individuato **1 (UNO)** unico lotto (negozio).

**3.1.11. 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 allegghi 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 del pignoramento 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. Specifici 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.**

Il bene pignorato risulta non utilizzato dall'esecutato e/o da soggetti terzi, come rilevato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 18/11/2024. Da un controllo effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fano, relativamente all'immobile in oggetto, è risultato il seguente contratto di comodato (vedi allegato 15):

- in data 17/10/2007, il sig. *...omissis...* concede in comodato gratuito alla soc. "*...omissis...*" di *...omissis...*, una porzione del fabbricato uso ufficio distinto al Catasto fabbricati al foglio 19, particella 303, sub. 2; la scadenza del contratto di comodato è il 31/12/2027.

L'immobile è attualmente sgombro di oggetti.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Dalle indagini svolte è emerso che esiste un condominio per poter gestire in via di fatto la ripartizione delle spese condominiali, ed esistono delle tabelle millesimali, cioè:

U.I.	CONDOMINO	MILLESIMI
1 / 2 / 3	<i>...omissis...</i>	141

4	...omissis...	115
5	...omissis...	44
6	...omissis...	44
7	...omissis...	100
8	...omissis...	45
9	...omissis...	78
10	...omissis...	100
11	...omissis...	100
12	...omissis...	45
13	...omissis...	78
14	...omissis...	100
15	...omissis...	10
		<b>1000</b>

C'è quindi un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali e c'è un Amministratore senza compenso in quanto è svolto da un condomino nella persona del sig. ...omissis... (che è anche l'esecutato).

Dal verbale dell'assemblea ordinaria annuale dei condomini (del 10/05/2025) e dalla comunicazione (allegato 14) inviata al sottoscritto CTU dall'Amministratore sig. ...omissis..., in merito ad eventuali spese condominiali non insolute per le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano le seguente situazioni:

- Spese condominiali dovute al 31/12/2024: € 338,40 (non rimosse);
- Spese condominiali dovute al 30/06/2025: € 211,50 (non rimosse);
- Spese condominiali dovute al 31/12/2025: € 211,50 (in scadenza);
- Spese preventivate anno 2025: circa € 8.000,00 x 141/1000 = € 1.128,00.

Considerando che i tre negozi oggetto di pignoramento hanno la superficie commerciale pressoché identica, per il lotto 1 la situazione debitoria a carico del sig. ...omissis... è pari a:  $(338,40 + 211,50 + 211,50) / 3 = € 253,80$ .

In merito alle spese preventivate per il 2025 e già deliberate dal Condominio, la quota (pari a 141 / 1000) per le tre proprietà oggetto di pignoramento è pari a € 1.128,00; per il lotto 1, può essere assunta pari a  $141 / 3 =$  circa 47/1000 e quindi si ottiene la ulteriore seguente situazione debitoria a carico del sig. ...omissis... (per l'anno 2025) pari ad  $€ 8.000 \times 47 / 1000 = € 376,00$ .

**3.1.12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**3.1.13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Come richiesto, si allegano alla presente le planimetrie aggiornate, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegato 3 - 4), la documentazione fotografica (allegato 2.1), le pratiche edilizie (allegato 8) e il rilievo dello stato di fatto (allegato 9.1).

**3.1.14. 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.**

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Colli al Metauro (PU) loc. Tavernelle in via degli Olivi n°30 costituisce un unico lotto distinto così come segue:

**Lotto unico:** intera proprietà di un negozio distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina, Foglio 19, particella 303, subalterno 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale 49 m<sup>2</sup>, rendita € 508,66.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è di tipo tradizionale, caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza del negozio (intradosso solaio primo piano) è m. 3,52. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi).

Il tutto per complessivi mq. 48,58 di superficie commerciale.

Per il futuro acquirente sarà necessario regolarizzare, presso gli uffici competenti, l'immobile sia a livello urbanistico che catastale. Inoltre il bene fa parte di un condominio nel quale l'esecutato non ha effettuato i pagamenti delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dall'anno 2024. Le spese condominiali scadute ed insolute relative all'anno 2024-2025 e quelle di gestione per l'anno corrente 2025 (non ancora scadute), oltre a quelle approvate (per il rifacimento della facciata nord del condominio) ammontano ad € 629,80.

L'immobile pignorato, di proprietà dell'esecutato sig. *...omissis...*, proprietario per la quota 1/1, non è attualmente occupato dall'esecutato, anche se esiste un contratto di comodato d'uso gratuito tra l'esecutato e la soc. "*...omissis...*" (I.r. *...omissis...*) con scadenza 31/12/2027.

Il valore commerciale dell'intero lotto, tenendo conto della riduzione per la mancanza di garanzia per eventuali vizi ed altro (trattandosi di vendita giudiziaria) è di € **24.700,00** (*euro ventiquattromilasettecento/00*).

Per meglio illustrare quanto relazionato sono state affettuate fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile (vedi allegato 2.1).

---

## LOTTO 2

### **3.2.1. 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 redazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Il bene oggetto della presente relazione di stima è costituito da un negozio, ubicato nel Comune di Colli al Metauro (PU) località Tavernelle in via degli Olivi n°28 (vedi allegato 1).

L'unità commerciale confina:

- sul fianco destro con un negozio oggetto della medesimo pignoramento, lotto 3;
- sul fianco sinistro con un negozio oggetto della medesimo pignoramento, lotto 1;
- sul fronte, direttamente con la via pubblica (via degli Olivi);

- sul retro, con un giardino a sua volta confinante con la via pubblica (via delle Querce).

Il negozio oggetto di stima (lotto 2) risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) - sezione Serrungarina al Foglio 19, Particella 303, subalterno 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale 50 m<sup>2</sup> e rendita € 508,66. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1067 del 02/03/1983.

La proprietà (lotto 2) risulta di *...omissis...*, nato a *...omissis...* (PU) il *...omissis...*, C.F. *...omissis...*, celibe, proprietario per la quota 1/1, con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001 emesso dal G.E. del Tribunale di Pesaro a seguito di asta giudiziaria.

**3.2.2. 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, 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.**

L'area in cui insiste la proprietà oggetto di stima è posta nel centro della località Tavernelle, vicino alla Chiesa del paese; essa è completamente urbanizzata.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il complesso edilizio, di cui l'unità commerciale oggetto di stima fa parte, è stato costruito con struttura portante in cemento armato per le parti verticali, con i solai di calpestio in latero-cemento, con le murature perimetrali e le tamponature interne in muratura di laterizio. Le facciate si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare uso commerciale è attualmente utilizzata come ufficio dalla soc. "*...omissis...*" (I.r. *...omissis...*); ha una superficie commerciale che si aggira intorno ai mq. 48,33 (vedi allegato 9.2).

La distribuzione interna è di tipo tradizionale caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza reale del negozio (intradosso solaio 1° piano)

è m. 3,52 ma per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, con funzione architettonica e tecnica (corpi illuminanti), l'altezza è m. 2,71. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi).

Il negozio si trova in mediocri condizioni generali. I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso del negozio è formato da un'ampia superficie vetrata, con infissi metallici in alluminio anodizzato di colore argento. Il retro-negozio ha un antibagno (disimpegno) e un bagno contenente il wc e il lavandino; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato; quello esterno (finestra a vasistas all'interno del disimpegno) è in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici presenti quali elettrico, idrico e di scarico sono del tipo tradizionale e indipendenti; essi risultano non allacciati alle linee pubbliche esterne. L'impianto di riscaldamento (termico) è mancante.

Quindi alla data del sopralluogo, tutti gli impianti tecnologici (elettrico e idrico) risultano disattivati e quindi non funzionanti. Il tutto fatto salvo vizi occulti non riscontrabili a vista durante il sopralluogo.

Non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità e i relativi documenti progettuali (per l'impianto elettrico, idrico, di scarico e sanitario, di climatizzazione), ma è stata rinvenuta una dichiarazione, allegata alla richiesta di agibilità del 22/03/2001 (allegato 8c), in cui si asserisce che gli impianti elettrici e idrosanitari sono adeguati alle normative dell'epoca.

Ai fini dei requisiti di cui all'art.10 del DPR 633/72 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA ma alla tassa di registro nell'aliquota prevista dalla normativa vigente.

**3.2.2 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.**

Gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

- 3.2.3. 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.**

La costruzione è successiva alla data 2 settembre 1967, in quanto è stata realizzata negli anni 1981-82.

- 3.2.4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3.3), 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, n.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.**

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è classificata dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Colli al Metauro (ex Serrungarina) località Tavernelle come:

- Zona B.1: Zona residenziale di completamento. (vedi stralcio P.R.G. - allegato 7)

Tali zone comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 n.1444.

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso progetto piani volumetrico preventivo.

Il lotto minimo d'intervento è stabilito nella misura di mq. 600 (esclusi i lotti interclusi, cioè non confinanti in alcun lato con lotti in edificati, per i quali la superficie minima è ridotta a 400 mq; l'indice fondiario può in questo caso aumentare fino ad un massimo del 25%).

Gli indici edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

$$I_f = 2,40 \text{ mc/mq}$$

$N_p = 3$

$H_f = 8,50$  ml

$D_s =$  (Distanza dalle strade):

5 m. per strade con larghezza  $L < 7$  m.

7,50 m. per strade con larghezza  $7 \text{ m.} < L < 15 \text{ m.}$

10 m. per strade con larghezza  $L > 15 \text{ m.}$

$D_f = 10$  m. (Distanza tra i fabbricati)

$D_c = 5$  m. (Distanza dai confine)

L'edificio 2/3, facente parte del complesso edilizio residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Tavernelle", composto da diversi corpi di fabbrica indipendenti (corpi 1 – 2A/2B – 2/3 – 6 – 7/8), risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n°28 del 23/05/1980 rilasciata alla ditta "Immobiliare Adriatica s.p.a. di Omiccioli Luigi" e successive varianti C.E. n°55 del 03/12/1981 (vedi allegato 8a) e C.E. n°22 del 09/07/1982 (vedi allegato 8b); riguarda i lavori di costruzione di una palazzina costituita da n°8 appartamenti, n°5 negozi e n°1 ufficio, ubicata in Colli al Metauro (PU) – loc. Tavernelle in via delle Querce – via degli Olivi.

Il Certificato di Agibilità del lotto 2 (foglio 19 mappale 303 sub. 2) è stato rilasciato in data 22/03/2001 (vedi allegato 8c).

Da un confronto tra lo stato di fatto rilevato (vedi allegato 9.2), le pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Serrungarina sopra citate (vedi allegato 8) e le planimetrie catastali (vedi allegato 5), si rilevano lievi modifiche tali comunque da dover essere oggetto di sanatoria edilizia e/o catastale.

Una incongruenza rilevata riguarda l'altezza del negozio (lotto 2 - sub. 3) che nello stato legittimato (progetto urbanistico approvato con C.E. n.28/1980, successiva variante C.E. n.55/1981 e variante finale C.E. n.22/1982) misura m. 3,20, nelle piante catastali del 1983 misura m.3,30, mentre nello stato di fatto tale misura è m. 3,52. Tale lieve difformità comporta comunque violazione della disciplina urbanistica ed edilizia anche se non pregiudica l'agibilità dell'immobile (già ottenuta in data 27/03/2001); non rientra tra le tolleranze costruttive contenute entro il limite del 6% così come riportato dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, ma rientra nelle variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.17/2015, che consente la possibilità di eseguire una procedura di sanatoria (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n.

380/2001) con la presentazione al Comune di Colli al Metauro di un P.d.C. il cui costo della sanzione amministrativa è circa € 1.032.

La difformità sopra riportata richiede anche una variazione delle planimetrie catastali, così come previsto dalla Circolare 02/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Una ulteriore difformità rilevata riguarda l'apertura di un varco (di dimensione cm. 80x210) nella muratura di separazione tra il lotto 2 in oggetto (sub. 3) con il negozio adiacente (lotto 3 – sub. 4). Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, quindi rimuovere la porta e ricostruire il muro di separazione (rimozione e smaltimento porta, esecuzione della muratura in laterizio, intonaco e tinteggiatura pareti) tra le due unità (lotto 2 e lotto 3). Il costo di tale lavoro e quindi l'esborso economico sarà da ripartire in parti uguali ai due aggiudicatari dei lotti 2 e 3.

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali relative al Tecnico, da egli scelto, per la presentazione delle pratiche edilizie occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del bene oggetto di stima.

**3.2.5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.**

Non necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreni.

**3.2.6. 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.**

Il negozio oggetto di stima (lotto 2), sito in via degli Olivi n°28 loc. Tavernelle, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina con i dati sotto riportati:

- Foglio 19, particella 303, subalterno 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale 50 m<sup>2</sup> e rendita € 508,66. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1067 del 02/03/1983.

Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato non sono emerse modifiche sostanziali.

- 3.2.7. 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 ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che all’atto della notifica del pignoramento in data 13/05/2024, l’esecutato sig. *...omissis...* (n.q. amministratore unico e legale rappresentante della società “*...omissis...*”) risultava intestatario dell’immobile distinto al Catasto del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina di cui al foglio 19 particella 303 – sub. 3, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

L’immobile non risulta comodamente divisibile in più unità immobiliari.

- 3.2.8. 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 opponibili all’acquirente.**

Dopo studio degli atti, è stata verificata la provenienza del bene oggetto di esecuzione mediante la ricostruzione analitica delle trascrizioni nel ventennio, come si evince anche dalla relazione notarile ventennale redatta dal Notaio *...omissis...* in data 24/05/2024 ed allegata agli atti della procedura.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all’esecutato sig. *...omissis...* (per la quota pari a 1/1 di piena proprietà) con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001, repertorio n. 104, Tribunale di Pesaro, sede Pesaro, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pesaro il 20/02/2001

n.1919/1262 da potere di “Immobiliare Pineto s.r.l.” sede Ancona (c.f. 00488850421). (allegato 12)

Le quote di proprietà alla data odierna risultano essere:

- ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... (PU) il ...*omissis*..., C.F. ...*omissis*..., proprietario per la quota 1/1.

Si elencano le formalità caratterizzanti il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare nell'ultimo ventennio, in risultanza delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro (allegato 13.2):

- 1) TRASCRIZIONE del 20/02/2001 – Reg. Part. 1262 – Reg. Gen. 1919  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRESFERIMENTO IMMOBILI
- 2) ISCRIZIONE del 13/06/2002 – Reg.Part. n°1612 – Reg.Gen. n°6680  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 49063 del 11/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 719 del 11/05/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2017.  
Cancellazione totale eseguita in data 29/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1058 – Reg. Gen. 7325  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5656 del 1987
- 4) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 7326  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5332 del 1988
- 5) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1060 – Reg. Gen. 7327  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 614 del 1981
- 6) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1061 – Reg. Gen. 7328  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1053 del 1987
- 7) ISCRIZIONE del 29/04/2005 – Reg. Part. 1976 – Reg. Gen. 7324

Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 56733/19776 del 28/04/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

8) ISCRIZIONE del 25/07/2008 – Reg. Part. 2710 – Reg. Gen. 11507

Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 65690/26823 del 23/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 87 del 14/01/2013 (MODIFICA CONTRATTO APERTURA DI CREDITO)

9) TRASCRIZIONE del 03/03/2011 – Reg. Part. 1473 – Reg. Gen. 2681

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PESARO – SEZ. FANO Repertorio 2220 del 14/12/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10) TRASCRIZIONE del 24/05/2024 – Reg. Part. 4592 – Reg. Gen. 6404

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1078 del 07/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**N.B.:** Nell'atto di pignoramento immobiliare del 07/05/2024 redatto dall'Avv. ...*omissis*..., a pag. 4-5 egli scrive che la soc. ...*omissis*... .... ***omissis* ..... intende sottoporre a pignoramento il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 del sig. ...*omissis*... ..... *omissis* ..... di tre cespiti immobiliari ..... *omissis*.**

Siccome dalle visure ipo-catastali da me effettuate non ho trovato nessun documento che attesti la presenza di un usufrutto e/o altri diritti di godimento dei beni, non riesco a calcolare il valore della nuda proprietà, per cui credo che il pignoramento riguardi l'intera proprietà. Nel proseguo della perizia di stima si farà quindi riferimento all'intera proprietà.

**3.2.9. 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 di 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.**

Per la stima e la determinazione del valore degli immobili in esame si è proceduto con il metodo della stima sintetica ottenuta moltiplicando la superficie (mq.) di ogni immobile per il relativo valore unitario (€/mq) quest'ultimo definito e determinato in base ai valori commerciali e medi di mercato vigenti nella stessa zona per immobili simili a quelli in esame.

La superficie commerciale viene calcolata computando l'effettiva superficie del bene, rilevata dalle tavole di progetto e da reali misurazioni effettuate in loco durante il sopralluogo.

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE (mq.)	COEFF. DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
Negozi	Terra	48,33	100%	48,33
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq. 48,33</b>

Lo scrivente ha assunto delle informazioni, attraverso analisi di mercato, per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona. Tenuto conto dei prezzi di vendita di immobili comparabili e di una serie di caratteristiche conosciute, tanto dell'immobile oggetto di stima quanto degli altri immobili esaminati, si è proceduto al confronto tra le unità immobiliari confrontabili e quella presa in esame in perizia, tramite un processo di aggiustamento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. Attualmente nella zona di Colli al Metauro sono presenti circa 30 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita di negozi o locali commerciali.

Inoltre si è avvalso della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa al 2° semestre 2024, con lo scopo di offrire un riferimento sia per i professionisti del settore che per tutti coloro che si affacciano al mercato immobiliare per vendere, acquistare o locare un immobile (allegato 16).

Va rilevato che l'attuale situazione di mercato risulta sfavorevole e che le ridotte transazioni di compravendita di immobili assimilabili a quello oggetto di stima non consentono una migliore comparazione.

Comunque, da tali informazioni e sulla base di tutto quanto fin qui detto si può concludere che i prezzi attualmente correnti in tale zona di Colle al Metauro (località Tavernelle) si aggirano:

- da € 700 a € 1.000 al mq. per negozi con stato conservativo normale.

Il negozio oggetto di stima è in mediocre stato di conservazione. In virtù di ciò, il prezzo da considerare, considerando in difetto la posizione ordinaria (cioè non favorevole al commercio) e l'altezza del soffitto inferiore a m.4,50, può essere pari a 650 €/mq.. Di conseguenza il valore della unità immobiliare può essere assunta pari a:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{mq. } 48,33 & \times & \text{€ } 650,00 & = & \text{€ } 31.414,50 \\ (\text{superficie commerciale}) & & (\text{prezzo unitario di mercato}) & & (\text{valore del bene}) \end{array}$$

Al valore così calcolato si dovranno sottrarre le spese relative al ripristino della regolarità urbanistica e catastale, che forfettariamente ammontano:

1) Richiesta di sanatoria e ripristino regolarità urbanistica:

- spese tecniche per la presentazione della richiesta di sanatoria al Comune di Colli al Metauro, circa € 2.500,00 IVA inclusa;
- sanzione amministrativa per le opere abusive realizzate, compresi i diritti di segreteria, circa € 1.032,00;

2) Variazione catastale:

- spese tecniche per redazione di planimetria catastale di modeste entità, compresi i diritti di segreteria, circa € 600,00 IVA inclusa.

3) Lavori per la rimozione della porta non autorizzata (di collegamento tra il negozio lotto 2 e il negozio lotto 3) e il ripristino della muratura in laterizio, circa € 900 IVA inclusa (considerata come quota parte 50%).

Per un totale quindi pari a circa € 5.032,00; tale costo sarà portato in detrazione sul valore finale.

Pertanto la differenza tra il valore di mercato calcolato e le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale darà il seguente valore:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{€ } 31.414,50 & - & \text{€ } 5.032,00 & = & \text{€ } 26.382,50 \\ (\text{valore del bene}) & & (\text{spese per ripristino abusi}) & & (\text{valore finale del bene}) \end{array}$$

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria si ritiene opportuno adeguare la suddetta stima applicando le suddette riduzioni:

- circa 10% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per eventuali

ulteriori spese insolute (come le somme condominiali a debito pari ad € 253,80 + 376,00 = € 629,80),

per un totale complessivo di € 2.600,00.

Pertanto ne deriva che il valore da attribuire al bene, ai fini della vendita giudiziaria, è:

$$\begin{array}{rclcl} \text{€ } 26.382,50 & - & \text{€ } 2.600,0 & = & \text{€ } 23.782,50 \\ \text{(valore finale del bene)} & & \text{(riduzione per vendita giudiziaria)} & & \text{(valore di vendita stimata)} \end{array}$$

In arrotondamento del valore ottenuto si determina che il più probabile valore di mercato del bene è pari ad € 23.800,00 (euro ventitremilaottocento/00).

**3.2.10. 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.**

Viste e considerate le dimensioni nonché le caratteristiche del bene pignorato, non è consigliabile alcuna divisione e pertanto si precisa di avere individuato **1 (UNO)** unico lotto (negoziato).

**3.2.11. 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 allegghi 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 del pignoramento 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. Specifici 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.**

Il bene pignorato risulta utilizzato dall'esecutato e/o da soggetti terzi, come rilevato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 18/11/2024.

Da un controllo effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fano, relativamente all'immobile in oggetto, è risultato il seguente contratto di comodato (vedi allegato 15):

- in data 17/10/2007, il sig. *...omissis...* concede in comodato gratuito alla soc. "*...omissis...*" di *...omissis...*, una porzione del fabbricato uso ufficio distinto al Catasto fabbricati al foglio 19, particella 303, sub. 3; la scadenza del contratto di comodato è il 31/12/2027.

L'immobile non è sgombro di oggetti, ma ci sono alcuni mobili da ufficio e documentazione cartacea della soc. "*...omissis...*".

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Dalle indagini svolte è emerso che esiste un condominio per poter gestire in via di fatto la ripartizione delle spese condominiali, ed esistono delle tabelle millesimali, cioè:

U.I.	CONDOMINO	MILLESIMI
<b>1 / 2 / 3</b>	<i>...omissis...</i>	<b>141</b>
4	<i>...omissis...</i>	115
5	<i>...omissis...</i>	44
6	<i>...omissis...</i>	44
7	<i>...omissis...</i>	100
8	<i>...omissis...</i>	45
9	<i>...omissis...</i>	78
10	<i>...omissis...</i>	100
11	<i>...omissis...</i>	100
12	<i>...omissis...</i>	45
13	<i>...omissis...</i>	78
14	<i>...omissis...</i>	100
15	<i>...omissis...</i>	10
		<b>1000</b>

C'è quindi un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali e c'è un Amministratore senza compenso in quanto è svolto da un condomino nella persona del sig. ...omissis... (che è anche l'esecutato).

Dal verbale dell'assemblea ordinaria annuale dei condomini (del 10/05/2025) e dalla comunicazione (allegato 14) inviata al sottoscritto CTU dall'Amministratore sig. ...omissis..., in merito ad eventuali spese condominiali non insolute per le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano le seguenti situazioni:

- Spese condominiali dovute al 31/12/2024: € 338,40 (non riscosse);
- Spese condominiali dovute al 30/06/2025: € 211,50 (non riscosse);
- Spese condominiali dovute al 31/12/2025: € 211,50 (in scadenza);
- Spese preventivate anno 2025: circa € 8.000,00 x 141/1000 = € 1.128,00.

Considerando che i tre negozi oggetto di pignoramento hanno la superficie commerciale pressoché identica, per il lotto 2 la situazione debitoria a carico del sig. ...omissis... è pari a:  $(338,40 + 211,50 + 211,50) / 3 = € 253,80$ .

In merito alle spese preventivate per il 2025 e già deliberate dal Condominio, la quota (pari a 141 / 1000) per le tre proprietà oggetto di pignoramento è pari a € 1.128,00; per il lotto 2, può essere assunta pari a  $141 / 3 =$  circa 47/1000 e quindi si ottiene la ulteriore seguente situazione debitoria a carico del sig. ...omissis... (per l'anno 2025) pari ad  $€ 8.000 \times 47 / 1000 = € 376,00$ .

### **3.2.12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **3.2.13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Come richiesto, si allegano alla presente le planimetrie aggiornate, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegato 3 - 5), la documentazione fotografica (allegato 2.2), le pratiche edilizie (allegato 8) e il rilievo dello stato di fatto (allegato 9.2).

### **3.2.14. 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.**

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Colli al Metauro (PU) loc. Tavernelle in via degli Olivi n°28 costituisce un unico lotto distinto così come segue:

**Lotto unico:** intera proprietà di un negozio distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina, Foglio 19, particella 303, subalterno 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie catastale 50 m<sup>2</sup>, rendita € 508,66.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è di tipo tradizionale, caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza reale del negozio (intradosso solaio primo piano) è m. 3,52 ma per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, con funzione architettonica e tecnica (corpi illuminanti), l'altezza è m. 2,71. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi).

Il tutto per complessivi mq. 48,33 di superficie commerciale.

Per il futuro acquirente sarà necessario regolarizzare, presso gli uffici competenti, l'immobile sia a livello urbanistico che catastale. Inoltre il bene fa parte di un condominio nel quale l'esecutato non ha effettuato i pagamenti delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dall'anno 2024. Le spese condominiali scadute ed insolute relative all'anno 2024-2025 e quelle di gestione per l'anno corrente 2025 (non ancora scadute), oltre a quelle approvate (per il rifacimento della facciata nord del condominio) ammontano ad € 629,80.

L'immobile pignorato, di proprietà dell'esecutato sig. *...omissis...*, proprietario per la quota 1/1, è attualmente occupato dall'esecutato stesso attraverso la soc. "*...omissis...*"; infatti esiste un contratto di comodato d'uso gratuito tra l'esecutato e la soc. "*...omissis...*" (l.r. *...omissis...*) con scadenza 31/12/2027.

Il valore commerciale dell'intero lotto, tenendo conto della riduzione per la mancanza di garanzia per eventuali vizi ed altro (trattandosi di vendita giudiziaria) è di **€ 23.800,00** (*euro ventitremilaottocento/00*).

Per meglio illustrare quanto relazionato sono state affettuate fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile (vedi allegato 2.2).

---

## **LOTTO 3**

**3.3.1. 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 redazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Il bene oggetto della presente relazione di stima è costituito da un negozio, ubicato nel Comune di Colli al Metauro (PU) località Tavernelle in via degli Olivi n°26 (vedi allegato 1).

L'unità commerciale confina:

- sul fianco destro con il vano scala condominiale e con altra u.i.;
- sul fianco sinistro con un negozio oggetto della medesimo pignoramento, lotto 2;
- sul fronte, direttamente con la via pubblica (via degli Olivi);
- sul retro, con un giardino a sua volta confinante con la via pubblica (via delle Querce).

Il negozio oggetto di stima (lotto 3) risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) - sezione Serrungarina al Foglio 19, Particella 303, subalterno 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 m<sup>2</sup>, superficie catastale 55 m<sup>2</sup> e rendita € 498,28. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1068 del 02/03/1983.

La proprietà (lotto 3) risulta di *...omissis...*, nato a *...omissis...* (PU) il *...omissis...*, C.F. *...omissis...*, celibe, proprietario per la quota 1/1, con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001 emesso dal G.E. del Tribunale di Pesaro a seguito di asta giudiziaria.

**3.3.2. 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, 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.**

L'area in cui insiste la proprietà oggetto di stima è posta nel centro della località Tavernelle, vicino alla Chiesa del paese; essa è completamente urbanizzata.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il complesso edilizio, di cui l'unità commerciale oggetto di stima fa parte, è stato costruito con struttura portante in cemento armato per le parti verticali, con i solai di calpestio in latero-cemento, con le murature perimetrali e le tamponature interne in muratura di laterizio. Le facciate si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare uso commerciale è attualmente utilizzata come ufficio dalla soc. "...omissis..." (l.r. ...omissis...); ha una superficie commerciale che si aggira intorno ai mq. 54,35 (vedi allegato 9.3).

La distribuzione interna è di tipo tradizionale caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza reale del negozio (intradosso solaio 1° piano) è m. 3,52 ma per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, con funzione architettonica e tecnica (corpi illuminanti), l'altezza è m. 2,71. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi).

Il negozio si trova in mediocri condizioni generali. I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'ingresso del negozio è formato da un'ampia superficie vetrata, con infissi metallici in alluminio anodizzato di colore argento. Il retro-negozio ha un antibagno (disimpegno) e un bagno contenente il wc e il lavandino; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato; quello esterno (finestra a vasistas all'interno del disimpegno) è in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici presenti quali elettrico, idrico e di scarico sono del tipo tradizionale e indipendenti; essi risultano non allacciati alle linee pubbliche esterne. L'impianto di riscaldamento (termico) è mancante.

Quindi alla data del sopralluogo, tutti gli impianti tecnologici (elettrico e idrico) risultano disattivati e quindi non funzionanti. Il tutto fatto salvo vizi occulti non riscontrabili a vista durante il sopralluogo.

Non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità e i relativi documenti progettuali (per l'impianto elettrico, idrico, di scarico e sanitario, di climatizzazione), ma è stata rinvenuta una dichiarazione, allegata alla richiesta di agibilità del 22/03/2001 (allegato 8c), in cui si asserisce che gli impianti elettrici e idrosanitari sono adeguati alle normative dell'epoca.

Ai fini dei requisiti di cui all'art.10 del DPR 633/72 l'eventuale assegnazione dell'immobile non è soggetta all'imponibilità dell'IVA ma alla tassa di registro nell'aliquota prevista dalla normativa vigente.

**3.3.2 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.**

Gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**3.3.3. 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.**

La costruzione è successiva alla data 2 settembre 1967, in quanto è stata realizzata negli anni 1981-82.

**3.3.4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3.3), 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, n.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.**

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è classificata dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Colli al Metauro (ex Serrungarina) località Tavernelle come:

- Zona B.1: Zona residenziale di completamento. (vedi stralcio P.R.G. - allegato 7)

Tali zone comprendono le zone già urbanizzate e assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 n.1444.

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso progetto piani volumetrico preventivo.

Il lotto minimo d'intervento è stabilito nella misura di mq. 600 (esclusi i lotti interclusi, cioè non confinanti in alcun lato con lotti in edificati, per i quali la superficie minima è ridotta a 400 mq; l'indice fondiario può in questo caso aumentare fino ad un massimo del 25%).

Gli indici edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

If = 2,40 mc/mq

Np = 3

Hf = 8,50 ml

Ds = (Distanza dalle strade):

5 m. per strade con larghezza  $L < 7$  m.

7,50 m. per strade con larghezza  $7 \text{ m.} < L < 15 \text{ m.}$

10 m. per strade con larghezza  $L > 15 \text{ m.}$

Df = 10 m. (Distanza tra i fabbricati)

Dc = 5 m. (Distanza dai confine)

L'edificio 2/3, facente parte del complesso edilizio residenziale-commerciale denominato "Centro Commerciale Tavernelle", composto da diversi corpi di fabbrica indipendenti (corpi 1 – 2A/2B – 2/3 – 6 – 7/8), risulta essere stato costruito con Concessione Edilizia n°28 del 23/05/1980 rilasciata alla ditta "Immobiliare Adriatica s.p.a. di Omiccioli Luigi" e successive varianti C.E.

n°55 del 03/12/1981 (vedi allegato 8a) e C.E. n°22 del 09/07/1982 (vedi allegato 8b); riguarda i lavori di costruzione di una palazzina costituita da n°8 appartamenti, n°5 negozi e n°1 ufficio, ubicata in Colli al Metauro (PU) – loc. Tavernelle in via delle Querce – via degli Olivi.

Il Certificato di Agibilità del lotto 3 (foglio 19 mappale 303 sub. 2) è stato rilasciato in data 22/03/2001 (vedi allegato 8c).

Da un confronto tra lo stato di fatto rilevato (vedi allegato 9.3), le pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Serrungarina sopra citate (vedi allegato 8) e le planimetrie catastali (vedi allegato 6), si rilevano lievi modifiche tali comunque da dover essere oggetto di sanatoria edilizia e/o catastale.

Una incongruenza rilevata riguarda l'altezza del negozio (lotto 3 - sub. 4) che nello stato legittimato (progetto urbanistico approvato con C.E. n.28/1980, successiva variante C.E. n.55/1981 e variante finale C.E. n.22/1982) misura m. 3,20, nelle piante catastali del 1983 misura m.3,30, mentre nello stato di fatto tale misura è m. 3,52. Tale lieve difformità comporta comunque violazione della disciplina urbanistica ed edilizia anche se non pregiudica l'agibilità dell'immobile (già ottenuta in data 27/03/2001); non rientra tra le tolleranze costruttive contenute entro il limite del 6% così come riportato dall'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, ma rientra nelle variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.17/2015, che consente la possibilità di eseguire una procedura di sanatoria (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001) con la presentazione al Comune di Colli al Metauro di un P.d.C. il cui costo della sanzione amministrativa è circa € 1.032.

La difformità sopra riportata richiede anche una variazione delle planimetrie catastali, così come previsto dalla Circolare 02/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Una ulteriore difformità rilevata riguarda l'apertura di un varco (di dimensione cm. 80x210) nella muratura di separazione tra il lotto 3 in oggetto (sub. 4) con il negozio adiacente (lotto 2 – sub. 3). Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, quindi rimuovere la porta e ricostruire il muro di separazione (rimozione e smaltimento porta, esecuzione della muratura in laterizio, intonaco e tinteggiatura pareti) tra le due unità (lotto 2 e lotto 3). Il costo di tale lavoro e quindi l'esborso economico sarà da ripartire in parti uguali ai due aggiudicatari dei lotti 3 e 2.

Infine, la sala principale del negozio è suddivisa in due ulteriori vani, mediante l'utilizzo di una parete prefabbricata in alluminio-vetro non autorizzata e quindi oggetto di rimozione da parte del futuro assegnatario. Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario anche le competenze professionali relative al Tecnico, da egli scelto, per la presentazione delle pratiche edilizie occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del bene oggetto di stima.

**3.3.5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.**

Non necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreni.

**3.3.6. 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.**

Il negozio oggetto di stima (lotto 3), sito in via degli Olivi n°26 loc. Tavernelle, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina con i dati sotto riportati:

- Foglio 19, particella 303, subalterno 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 48 m<sup>2</sup>, superficie catastale 55 m<sup>2</sup> e rendita € 498,28. La planimetria relativa è stata protocollata con n° 1068 del 02/03/1983.

Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo effettuato non sono emerse modifiche sostanziali.

**3.3.7. 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**

**ciascuna comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 13/05/2024, l'esecutato sig. ...*omissis*... (n.q. amministratore unico e legale rappresentante della società "...*omissis*...") risultava intestatario dell'immobile distinto al Catasto del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina di cui al foglio 19 particella 303 – sub. 4, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile non risulta comodamente divisibile in più unità immobiliari.

**3.3.8. 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 opponibili all'acquirente.**

Dopo studio degli atti, è stata verificata la provenienza del bene oggetto di esecuzione mediante la ricostruzione analitica delle trascrizioni nel ventennio, come si evince anche dalla relazione notarile ventennale redatta dal Notaio ...*omissis*... in data 24/05/2024 ed allegata agli atti della procedura.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato sig. ...*omissis*... (per la quota pari a 1/1 di piena proprietà) con decreto di trasferimento immobili del 23/01/2001, repertorio n. 104, Tribunale di Pesaro, sede Pesaro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro il 20/02/2001 n.1919/1262 da potere di "Immobiliare Pineto s.r.l." sede Ancona (c.f. 00488850421). (allegato 12)

Le quote di proprietà alla data odierna risultano essere:

- ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... (PU) il ...*omissis*..., C.F. ...*omissis*..., proprietario per la quota 1/1.

Si elencano le formalità caratterizzanti il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare nell'ultimo ventennio, in risultanza delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro (allegato 13.3):

- 1) TRASCRIZIONE del 20/02/2001 – Reg. Part. 1262 – Reg. Gen. 1919

- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRESFERIMENTO IMMOBILI
- 2) ISCRIZIONE del 13/06/2002 – Reg.Part. n°1612 – Reg.Gen. n°6680  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 49063 del 11/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 719 del 11/05/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2017.  
Cancellazione totale eseguita in data 29/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1058 – Reg. Gen. 7325  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5656 del 1987
- 4) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 7326  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5332 del 1988
- 5) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1060 – Reg. Gen. 7327  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 614 del 1981
- 6) ANNOTAZIONE del 27/06/2002 – Reg. Part. 1061 – Reg. Gen. 7328  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 104 del 23/01/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1053 del 1987
- 7) ISCRIZIONE del 29/04/2005 – Reg. Part. 1976 – Reg. Gen. 7324  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 56733/19776 del 28/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- 8) ISCRIZIONE del 25/07/2008 – Reg. Part. 2710 – Reg. Gen. 11507  
Pubblico Ufficiale ...*omissis*... Repertorio 65690/26823 del 23/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 87 del 14/01/2013 (MODIFICA CONTRATTO APERTURA DI CREDITO)
- 9) TRASCRIZIONE del 03/03/2011 – Reg. Part. 1473 – Reg. Gen. 2681

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PESARO – SEZ. FANO Repertorio 2220 del 14/12/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10) TRASCRIZIONE del 24/05/2024 – Reg. Part. 4592 – Reg. Gen. 6404

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1078 del 07/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**N.B.:** Nell'atto di pignoramento immobiliare del 07/05/2024 redatto dall'Avv. *...omissis...*, a pag. 4-5 egli scrive che la soc. *...omissis...* ***..... omissis ..... intende sottoporre a pignoramento il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 del sig. ...omissis... ..... omissis ..... di tre cespiti immobiliari ..... omissis.***

Siccome dalle visure ipo-catastali da me effettuate non ho trovato nessun documento che attesti la presenza di un usufrutto e/o altri diritti di godimento dei beni, non riesco a calcolare il valore della nuda proprietà, per cui credo che il pignoramento riguardi l'intera proprietà. Nel proseguo della perizia di stima si farà quindi riferimento all'intera proprietà.

**3.3.9. 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 di 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.**

Per la stima e la determinazione del valore degli immobili in esame si è proceduto con il metodo della stima sintetica ottenuta moltiplicando la superficie (mq.) di ogni immobile per il relativo valore unitario (€/mq) ques'ultimo definito e determinato in base ai valori commerciali e medi di mercato vigenti nella stessa zona per immobili simili a quelli in esame.

La superficie commerciale viene calcolata computando l'effettiva superficie del bene, rilevata dalle tavole di progetto e da reali misurazioni effettuate in loco durante il sopralluogo.

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE (mq.)	COEFF. DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
Negozi	Terra	54,35	100%	54,35
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq. 54,35</b>

Lo scrivente ha assunto delle informazioni, attraverso analisi di mercato, per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona. Tenuto conto dei prezzi di vendita di immobili comparabili e di una serie di caratteristiche conosciute, tanto dell'immobile oggetto di stima quanto degli altri immobili esaminati, si è proceduto al confronto tra le unità immobiliari confrontabili e quella presa in esame in perizia, tramite un processo di aggiustamento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. Attualmente nella zona di Colli al Metauro sono presenti circa 30 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita di negozi o locali commerciali.

Inoltre si è avvalso della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa al 2° semestre 2024, con lo scopo di offrire un riferimento sia per i professionisti del settore che per tutti coloro che si affacciano al mercato immobiliare per vendere, acquistare o locare un immobile (allegato 16).

Va rilevato che l'attuale situazione di mercato risulta sfavorevole e che le ridotte transazioni di compravendita di immobili assimilabili a quello oggetto di stima non consentono una migliore comparazione.

Comunque, da tali informazioni e sulla base di tutto quanto fin qui detto si può concludere che i prezzi attualmente correnti in tale zona di Colle al Metauro (località Tavernelle) si aggirano:

- da € 700 a € 1.000 al mq. per negozi con stato conservativo normale.

Il negozio oggetto di stima è in mediocre stato di conservazione. In virtù di ciò, il prezzo da considerare, considerando in difetto la posizione ordinaria (cioè non favorevole al commercio) e l'altezza del soffitto inferiore a m.4,50, può essere pari a 650 €/mq.. Di conseguenza il valore della unità immobiliare può essere assunta pari a:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{mq. } 54,35 & \times & \text{€ } 650,00 & = & \text{€ } 35.327,50 \\
 \text{(superficie commerciale)} & & \text{(prezzo unitario di mercato)} & & \text{(valore del bene)}
 \end{array}$$

Al valore così calcolato si dovranno sottrarre le spese relative al ripristino della regolarità urbanistica e catastale, che forfettariamente ammontano:

1) Richiesta di sanatoria e ripristino regolarità urbanistica:

- spese tecniche per la presentazione della richiesta di sanatoria al Comune di Colli al Metauro, circa € 2.500,00 IVA inclusa;
- sanzione amministrativa per le opere abusive realizzate, compresi i diritti di segreteria, circa € 1.032,00;

2) Variazione catastale:

- spese tecniche per redazione di planimetria catastale di modeste entità, compresi i diritti di segreteria, circa € 600,00 IVA inclusa.

3) Lavori per la rimozione della porta non autorizzata (di collegamento tra il negozio lotto 3 e il negozio lotto 2) e il ripristino della muratura in laterizio, circa € 900 IVA inclusa (considerata come quota parte 50%).

Per un totale quindi pari a circa € 5.032,00; tale costo sarà portato in detrazione sul valore finale.

Pertanto la differenza tra il valore di mercato calcolato e le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale darà il seguente valore:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ } 35.327,50 & - & \text{€ } 5.032,00 & = & \text{€ } 30.295,50 \\ \text{(valore del bene)} & & \text{(spese per ripristino abusi)} & & \text{(valore finale del bene)} \end{array}$$

Trattandosi di valutazione per vendita giudiziaria si ritiene opportuno adeguare la suddetta stima applicando le suddette riduzioni:

- circa 10% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per eventuali ulteriori spese insolite (come le somme condominiali a debito pari ad € 253,80 + 376,00 = € 629,80),

per un totale complessivo di € 3.000,00.

Pertanto ne deriva che il valore da attribuire al bene, ai fini della vendita giudiziaria, è:

$$\begin{array}{rcl} \text{€ } 30.295,50 & - & \text{€ } 3.000,0 & = & \text{€ } 27.295,50 \\ \text{(valore finale del bene)} & & \text{(riduzione per vendita giudiziaria)} & & \text{(valore di vendita stimata)} \end{array}$$

In arrotondamento del valore ottenuto si determina che il più probabile valore di mercato del bene è pari ad € 27.300,00 (euro ventisettemilatrecento/00).

**3.3.10. 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.**

Viste e considerate le dimensioni nonchè le caratteristiche del bene pignorato, non è consigliabile alcuna divisione e pertanto si precisa di avere individuato **1 (UNO)** unico lotto (negoziato).

**3.3.11. 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 allegghi 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 del pignoramento 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. Specifici 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.**

Il bene pignorato risulta utilizzato dall'esecutato e/o da soggetti terzi, come rilevato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 18/11/2024.

Da un controllo effettuato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fano, relativamente all'immobile in oggetto, è risultato il seguente contratto di comodato (vedi allegato 15):

- in data 17/10/2007, il sig. ...*omissis*... concede in comodato gratuito alla soc. "...*omissis*..." di ...*omissis*..., una porzione del fabbricato uso ufficio distinto al Catasto fabbricati al foglio 19, particella 303, sub. 4; la scadenza del contratto di comodato è il 31/12/2027.

L'immobile non è sgombrato di oggetti, ma ci sono alcuni mobili da ufficio e documentazione cartacea della soc. "...*omissis*..."

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Dalle indagini svolte è emerso che esiste un condominio per poter gestire in via di fatto la ripartizione delle spese condominiali, ed esistono delle tabelle millesimali, cioè:

U.I.	CONDOMINO	MILLESIMI
<b>1 / 2 / 3</b>	<i>...omissis...</i>	<b>141</b>
4	<i>...omissis...</i>	115
5	<i>...omissis...</i>	44
6	<i>...omissis...</i>	44
7	<i>...omissis...</i>	100
8	<i>...omissis...</i>	45
9	<i>...omissis...</i>	78
10	<i>...omissis...</i>	100
11	<i>...omissis...</i>	100
12	<i>...omissis...</i>	45
13	<i>...omissis...</i>	78
14	<i>...omissis...</i>	100
15	<i>...omissis...</i>	10
		<b>1000</b>

C'è quindi un regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali e c'è un Amministratore senza compenso in quanto è svolto da un condomino nella persona del sig. *...omissis...* (che è anche l'esecutato).

Dal verbale dell'assemblea ordinaria annuale dei condomini (del 10/05/2025) e dalla comunicazione (allegato 14) inviata al sottoscritto CTU dall'Amministratore sig. *...omissis...*, in merito ad eventuali spese condominiali non insolute per le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano le seguenti situazioni:

- Spese condominiali dovute al 31/12/2024: € 338,40 (non riscosse);
- Spese condominiali dovute al 30/06/2025: € 211,50 (non riscosse);
- Spese condominiali dovute al 31/12/2025: € 211,50 (in scadenza);

- Spese preventivate anno 2025: circa € 8.000,00 x 141/1000 = € 1.128,00. Considerando che i tre negozi oggetto di pignoramento hanno la superficie commerciale pressoché identica, per il lotto 3 la situazione debitoria a carico del sig. ...*omissis*... è pari a:  $(338,40 + 211,50 + 211,50) / 3 = € 253,80$ .

In merito alle spese preventivate per il 2025 e già deliberate dal Condominio, la quota (pari a 141 / 1000) per le tre proprietà oggetto di pignoramento è pari a € 1.128,00; per il lotto 3, può essere assunta pari a  $141 / 3 =$  circa 47/1000 e quindi si ottiene la ulteriore seguente situazione debitoria a carico del sig. ...*omissis*... (per l'anno 2025) pari ad € 8.000 x 47 / 1000 = € 376,00.

**3.3.12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**3.3.13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Come richiesto, si allegano alla presente le planimetrie aggiornate, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegato 3 - 6), la documentazione fotografica (allegato 2.3), le pratiche edilizie (allegato 8) e il rilievo dello stato di fatto (allegato 9.3).

**3.3.14. 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.**

Il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Colli al Metauro (PU) loc. Tavernelle in via degli Olivi n°26 costituisce un unico lotto distinto così come segue:

**Lotto unico:** intera proprietà di un negozio distinto al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina, Foglio 19, particella 303, subalterno 4, cat. C/1, classe 1°, consistenza 48 m<sup>2</sup>, superficie catastale 55 m<sup>2</sup>, rendita € 498,28.

Il bene oggetto di esecuzione è riferito ad una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di un complesso edilizio residenziale-commerciale, costruito negli anni 1981-83, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è di tipo tradizionale, caratterizzata da una sala principale e un retro negozio di modeste dimensioni contenente i servizi igienici e il ripostiglio. L'altezza del negozio (intradosso solaio primo piano) è m. 3,52 ma per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, con funzione architettonica e tecnica (corpi illuminanti), l'altezza reale è m. 2,71. Il locale si affaccia con un'unica vetrina, che contiene anche la porta di ingresso, lungo la via pubblica (via degli Olivi). Il tutto per complessivi mq. 54,35 di superficie commerciale.

Per il futuro acquirente sarà necessario regolarizzare, presso gli uffici competenti, l'immobile sia a livello urbanistico che catastale. Inoltre il bene fa parte di un condominio nel quale l'esecutato non ha effettuato i pagamenti delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile dall'anno 2024. Le spese condominiali scadute ed insolute relative all'anno 2024-2025 e quelle di gestione per l'anno corrente 2025 (non ancora scadute), oltre a quelle approvate (per il rifacimento della facciata nord del condominio) ammontano ad € 629,80.

L'immobile pignorato, di proprietà dell'esecutato sig. *...omissis...*, proprietario per la quota 1/1, è attualmente occupato dall'esecutato stesso attraverso la soc. "*...omissis...*"; infatti esiste un contratto di comodato d'uso gratuito tra l'esecutato e la soc. "*...omissis...*" (l.r. *...omissis...*) con scadenza 31/12/2027.

Il valore commerciale dell'intero lotto, tenendo conto della riduzione per la mancanza di garanzia per eventuali vizi ed altro (trattandosi di vendita giudiziaria) è di **€ 27.300,00** (*euro ventisette milatrecento/00*).

Per meglio illustrare quanto relazionato sono state affettuate fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile (vedi allegato 2.3).

- 
- 3.4. 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.**

Come richiesto, si allega la perizia di stima in versione privacy (allegato 17).

- 3.5. 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.**

Come richiesto, si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione (allegato 18) e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word.zip (allegato 19).

Si attesta di aver proceduto, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, all'invio di copia alle parti (allegato 20).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Fano lì, 20-08-2025

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO  
(Dott.Ing. Giuseppe Mattioli)



**ALLEGATI**

- Allegato 1: vista satellitare dei beni
- Allegato 2.1: lotto 1 - documentazione fotografica
- Allegato 2.2: lotto 2 - documentazione fotografica
- Allegato 2.3: lotto 3 - documentazione fotografica
- Allegato 3: documentazione catastale:
  - 3a) copia estratto di mappa (scala 1:2000)
  - 3b) elaborato planimetrico (scala 1:500)
  - 3c) elenco subalterni
- Allegato 4: documentazione catastale lotto 1:
  - 4a) lotto 1 - visura della unità immobiliare
  - 4b) lotto 1 - copia planimetria catastale (scala 1:200)
- Allegato 5: documentazione catastale lotto 2:
  - 5a) lotto 2 - visura della unità immobiliare
  - 5b) lotto 2 - copia planimetria catastale (scala 1:200)
- Allegato 6: documentazione catastale lotto 3:
  - 6a) lotto 3 - visura della unità immobiliare
  - 6b) lotto 3 - copia planimetria catastale (scala 1:200)
- Allegato 7: stralcio di P.R.G. vigente + stralcio norme tecniche di attuazione
- Allegato 8: documentazione urbanistica:
  - 8a) Concessione Edilizia n°55 del 03/12/1981
  - 8b) Variante Concessione Edilizia n°22 del 09/07/1982 e stralcio del progetto (piante)
  - 8c) Certificato di Agibilità del 22/03/2001
- Allegato 9.1: lotto 1 - rilievo stato di fatto (pianta), alla data del sopralluogo (scala 1:50)
- Allegato 9.2: lotto 2 - rilievo stato di fatto (pianta), alla data del sopralluogo (scala 1:50)
- Allegato 9.3: lotto 3 - rilievo stato di fatto (pianta), alla data del sopralluogo (scala 1:50)
- Allegato 10: certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato
- Allegato 11: certificato di stato libero del debitore esecutato
- Allegato 12: atto di trasferimento delle tre unità immobiliari del 23/01/2001 – Tribunale di Pesaro
- Allegato 13.1: lotto 1 - ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Reg. Imm. di Pesaro
- Allegato 13.2: lotto 2 - ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Reg. Imm. di Pesaro
- Allegato 13.3: lotto 3 - ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Reg. Imm. di Pesaro
- Allegato 14: verbale assemblea condominiale 05/05/2025 e riepilogo delle spese condominiali insolute
- Allegato 15: contratto di comodato tra ...*omissis*... e "...*omissis*..." del 17/10/2007
- Allegato 16: estratto banca dati quotazioni immobiliari OMI (2° semestre 2024)
- Allegato 17: perizia di stima in versione privacy
- Allegato 18: check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione
- Allegato 19: foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati in formato word.zip
- Allegato 20: attestazione invio copia della perizia alle parti