

TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.68/2013 G.E. dott. Lorenzo Pini

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

RELAZIONE

PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Guido Gulini Architetto con studio in Comune di Mombaroccio, via Villagrande n.36, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n.464, in data 21 novembre 2024 sono stato incaricato di ampliare e aggiornare la stima, fatta in parte sempre per la stessa procedura, in qualità di C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. Lorenzi Pini e per rispondere ai seguenti quesiti:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. non rilevando documenti mancanti o inidonei. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, non aveva inserito tutti i dati catastali, mancavano al foglio 56 le particelle 516 sub.1 e sub.2 ai fabbricati, mentre ai terreni le particelle 494 e 515. Deposito assieme a questa perizia i certificati contestuali di residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia dei signori [REDACTED] estratto per riassunto dell'atto di morte di [REDACTED] ed infine estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED].
Compiuto questo preliminare controllo, procedo nel rispondere ai quesiti posti:

1 QUESITO

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;

Esaminati gli atti, ho provveduto al reperimento presso gli uffici competenti dei documenti necessari allo svolgimento dell'incarico, mentre sono stati necessari diversi sopralluoghi, perché non era facile contattare e accordarsi con il Sig. [REDACTED] ed è stato necessario, visto il vincolo 1089/1939, anche due accessi con dei responsabili della Soprintendenza alle Belle Arti per cui i tempi si sono allungati di molto.

La seguente perizia ha come oggetto un complesso immobiliare ampio e di origini storiche importanti. Tutto ebbe origine con il Conte Gioacchino Pinto Fuencarral de França y Vargas, portoghese e brasiliano, Segretario del Pascià dei Turchi di Alessandria d'Egitto che, nel 1868, si trasferì a Pesaro e realizzò la sua residenza, la casa del custode, un bellissimo parco con annesso la serra-limonaia. Alla fine degli anni 60 il pronipote [REDACTED] ereditò - da suo padre [REDACTED] - un'impresa appena avviata di un albergo con un piccolo ristorante, lui ampliò la struttura



trasformando la serra in ristorante assieme ad una piscina. Le migliori apportate fecero sì che in breve tempo divennero degni delle più importanti guide turistiche e gastronomiche, molti clienti celebri vi soggiornarono come Maurizio Pollini e la sua famiglia, Gae Aulenti, Umberto Orsini, Carlo Dapporto, Paola Quattrini, Carlo Giuffrè, Franco Interlenghi, gli altri [REDACTED] rinomati impresari teatrali di Bari, gli Spotorno di Milano, Vittorio Sgarbi, Sergio Cofferati etc....

L'area oggetto della perizia è ubicata in periferia di Pesaro località Muraglia una zona che ha subito una forte espansione negli ultimi anni, con diversi servizi, primo fra tutto l'Ospedale. Di facile accesso e prossima a grandi arterie di circolazione come la Strada che collega Fano a Pesaro.

L'accesso carrabile e pedonale attualmente avviene attraverso l'ingresso principale del complesso immobiliare che è da Via San Nicola. Gli immobili e le particelle di terreno risultano essere intestate con percentuali diverse tra gli eredi della famiglia [REDACTED], perchè nel tempo sono accadute diverse successioni con più passaggi di proprietà.

La proprietà oggetto della stima consiste principalmente in un unico parco, costituito da piante secolari soggetto al vincolo di tutela integrale della legge n.1089/1939, al cui interno troviamo 4 immobili ben distinti catastalmente tra cui:

- 1) Villa di lusso, residenza unifamiliare di pregio;
- 2) Ristorante, posto al piano terra, con vano interrato allo stato grezzo e giardino con piscina;
- 3) Villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico, dotato di area esterna privata come giardino;
- 4) Villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico, in corso di costruzione, dotato di area esterna privata come giardino;

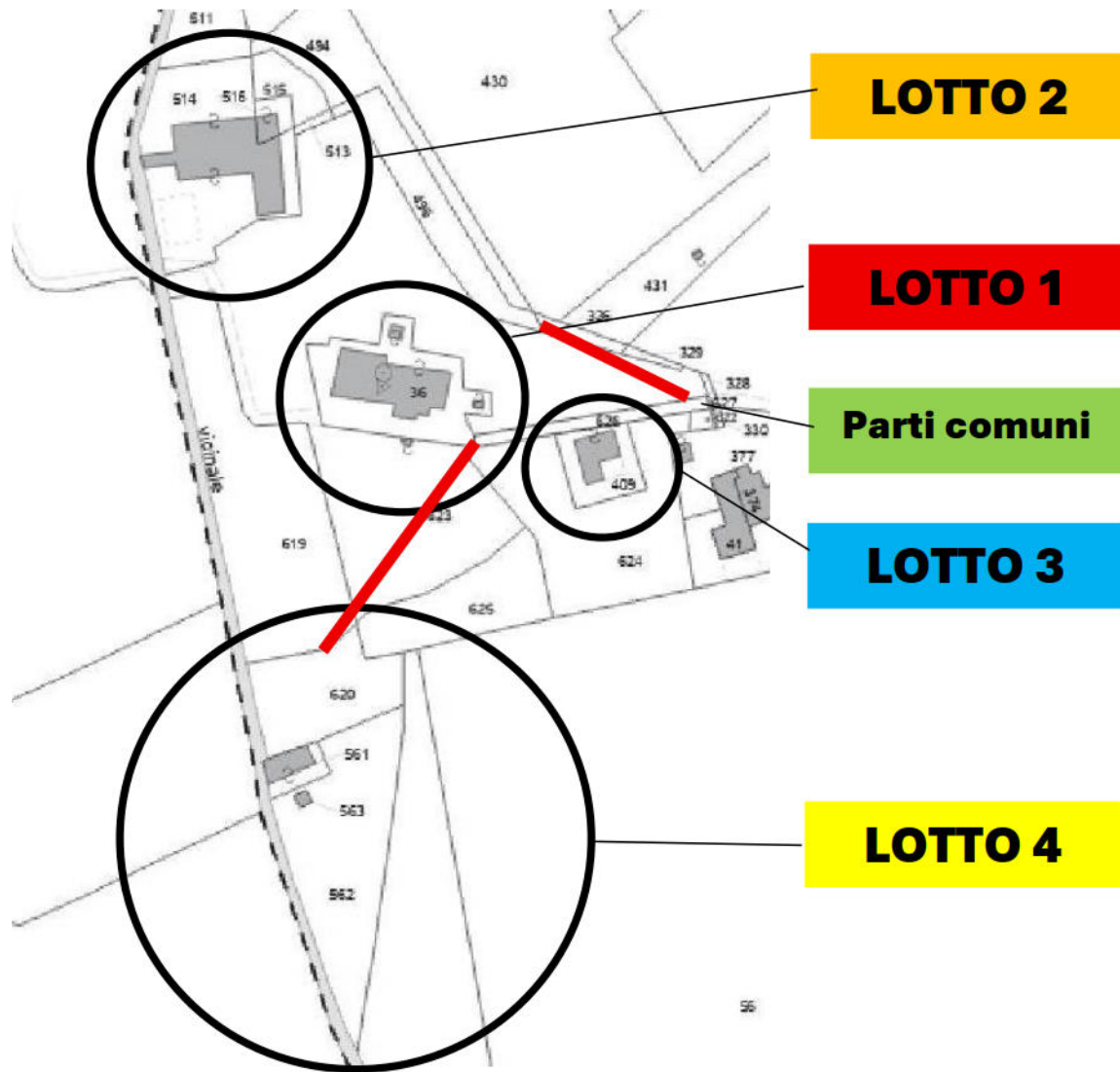
Il complesso risulta divisibile, partendo da questi 4 immobili, gli scoperti adiacenti a questi mantengono la pertinenzialità allo stabile che lambiscono, per cui ad ogni immobile gli si attribuisce lo spazio esterno che gli è prossimo, facendo così rimanere solo la strada d'accesso dall'ingresso principale e alcune piccole particelle poste in corrispondenza del cancello principale da via San Nicola, che essendo principalmente strada d'accesso diventeranno parti comuni a tutti e quattro gli immobili.

Bisogna tenere presente solo una cosa che questa suddivisione creerà due servitù di passaggio: una favore del lotto 4, gravante sul lotto 1 e una a favore del lotto 2, gravante sempre sul lotto n.1. Meglio indicate nella prossima planimetria con delle linee rosse molto schematiche, ma che di fatto rappresentano percorsi d'accesso già esistenti, sarebbero le strade interne alla proprietà che vengono utilizzate attualmente per accedere agli immobili con mezzi carrabili.

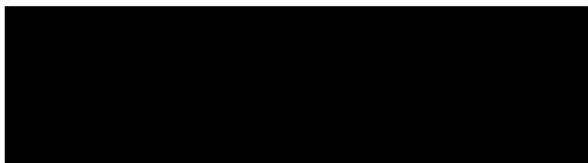
Tali servitù dovranno cessare nel momento in cui La Strada dei Condotti diventerà percorribile con mezzi carrabili, visto che ora essendo larga circa 1-2 m sembra essere soltanto un piccolo sentiero di campagna. Perché di fatto sia il lotto 4 soprattutto e il lotto 2 hanno già dei cancelli/aperture pedonali e carrabili da Strada Condotti, probabilmente prediligendo l'accesso da Via San Nicola a fatto si che questa si riducesse a mero sentiero pedonale tenuto aperto da ciclisti e passeggiatori.

Con questa ripartizione non occorrono nuovi confini o frazionamenti.





Qui di seguito elenco tutti gli immobili del complesso immobiliare, casualmente si è presa la quota intestata al Sig. Pinto Filippo. In questo elenco ogni proprietà ha un colore di fondo che evidenzia il futuro lotto d'appartenenza. Il lotto costituito dalla strada e cancello d'ingresso di colore verde, rimarrà in comune a tutti i quattro lotti.



Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) STRADA DI SAN NICOLA Piano S1-T - 1	56	409		Zona 2 Cat.A/7	U	7,5 vani	Euro: 813,42
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 2 Piano T - 1	56	36		Zona 2 Cat.A/8	02	30,5 vani	Euro: 3229,15
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano T	56	514	1	Zona 2 Cat.D/8			Euro: 3730,00
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano S1	56	514	2	Cat.F/3			Euro:



Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 3 Piano S1-T - 1	56	561		Cat.F/3			Euro:
Proprieta' per 3/4	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano T	56	516	1	Zona 2 Cat.D/8			Euro: 260,00
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 3 Piano S1-T	56	563		Cat.F/3			Euro:
Proprieta' per 3/4	PESARO(PS) STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano S1	56	516	2	Cat.F/3			Euro:
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) Sez: E	56	326		SEMIN ARBOR	06	50	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,13
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	328		SEMIN ARBOR	07	13	R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,03
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) Sez: E	56	329		SEMIN ARBOR	07	17	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,04
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	330		BOSCO CEDUO	01	9	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
Proprieta' per 3/4	PESARO(PS) Sez: E	56	494		BOSCO CEDUO	02	780	R.D. Euro: 1,41 R.A. Euro: 0,20
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) Sez: E	56	496		BOSCO CEDUO	02	487	R.D. Euro: 0,88 R.A. Euro: 0,13
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) Sez: E	56	511		SEMINATIVO	04	526	R.D. Euro: 2,04 R.A. Euro: 2,44
Proprieta' per 3/12	PESARO(PS) Sez: E	56	513		BOSCO CEDUO	02	23	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,01
Proprieta' per 3/4	PESARO(PS) Sez: E	56	515		BOSCO CEDUO	02	181	R.D. Euro: 0,33 R.A. Euro: 0,05
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	562		VIGNETO	01	1498	R.D. Euro: 15,47 R.A. Euro: 9,28
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	619		SEMIN ARBOR	03	1923	R.D. Euro: 7,95 R.A. Euro: 9,43
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	620		SEMIN ARBOR	03	710	R.D. Euro: 2,93 R.A. Euro: 3,48
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	621		AREA RURALE		31	R.D. Euro: R.A. Euro:
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	622		AREA RURALE		3	R.D. Euro: R.A. Euro:
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	623		VIGNETO	01	5137	R.D. Euro: 53,06 R.A. Euro: 31,84
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	624		VIGNETO	01	1443	R.D. Euro: 14,90 R.A. Euro: 8,94
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	625		VIGNETO	01	694	R.D. Euro: 7,17 R.A. Euro: 4,30
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	626		VIGNETO	01	174	R.D. Euro: 1,80 R.A. Euro: 1,08
Proprieta' per 15/36	PESARO(PS) Sez: E	56	627		VIGNETO	01	2	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01



LOTTO 1



L'immobile è ubicato tra Strada di San Nicola, n.3/6 e Strada dei Condotti n.6/3 del Comune di Pesaro.

I dati catastali delle particelle che compongono il lotto sono:

1) Villa di lusso, residenza unifamiliare di pregio: Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, STRADA DEI CONDOTTI n. 2 Piano T - 1, particella **36**, categoria A/8, classe 02, zona censuaria 002, consistenza 30,5 vani, rendita € 3.229,15;

intestazione dell' immobile predetto:

-Proprieta'1/12
-Proprieta'3/12
-Proprieta'1/3
-Proprieta'1/3

Terreno circostante:

2) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella **619**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie 1923mq, reddito domenicale €7,95 e reddito agrario €9,43;

3) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella **623**, qualità vigneto, classe 1, superficie 5.137mq, reddito domenicale €53,06 e reddito agrario €31,84;

4) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella **625**, qualità vigneto, classe 1, superficie 694mq, reddito domenicale €7,17 e reddito agrario €4,30;

2-3-4 intestati a :

-Proprieta'9/36
-Proprieta'15/36
-Proprieta'1/3

2 QUESITO

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, dica il CTU 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;



L'immobile, oggetto del pignoramento, è così composto:

- Piano interrato è costituito dalla locale che si usava molto tempo fa come nevieria.

Il piano terra dell'immobile si trova in buone condizioni, presenta gli infissi esterni in legno da restaurare, così come la porta d'ingresso. I pavimenti sono in mattoni cerati in tutte le stanze. Sono presenti tre bagni, due in discrete condizioni e uno causa le crepe sui setti non si utilizza da molto tempo, tutti sono rivestiti fino a circa 2ml con piastrelle in gres.

L'impianto elettrico risale come tipologia a quella in uso negli anni 90. Le finestre sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, però il proprietario mi fa presente che la caldaia è fuori uso da molto tempo, di fatto usano provvisoriamente delle stufette. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in mattoni prossimo alla casa, il resto è un prato erboso con alberi secolari che necessitano di una buona manutenzione.

La struttura portante è del tipo muratura portante, i solai sono in legno e laterizio. La parte interrata è sempre in muratura. Tutta la struttura è in buone condizioni, a parte la presenza lato cucina sui piani terra e primo dove si trovano le camere con i bagni di crepe vistose, gravi fenomeniche di degrado strutturale e di umidità di risalita e dalla copertura ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature sui muri portanti perimetrali, sui tamponamenti, controsoffitti e solai. Rilevo anche che l'impianto fognario non risulta essere a norma, tuttora scarica a terra con un permesso provvisorio rilasciato il 12 aprile 1995, sicuramente occorre rimuovere la fossa biologica esistente e sostituirla con una Imhoff e via di seguito tutte le tubature corrispondenti adeguatamente dimensionate, fino alla realizzazione di un adeguata sub-irrigazione dopo una corretta indagine geologica, il tutto con un costo di circa 50.000€. Molto probabile che l'attuale fossa biologica o le tubature attuali perdano i liquidi in prossimità dei muri con le crepe, perché l'imbibirsi del terreno ne diminuisce la portanza agevolando cedimenti differenziali localizzati che possono generare crepe come quelle presenti nell'edificio, anche le stesse acque meteoriche del tetto ora non sono canalizzate lontane da casa, disperdono anche queste in corrispondenza dei muri lesionati, per cui il lavoro di rifacimento di tutto l'impianto fognario acque nere e chiare è indispensabile, da fare per tutta la casa. Si ricorda con il vincolo presente della 1089/39 gli scavi in queste aree vanno fatti in accordo con la Soprintendenza che con molta probabilità li fa seguire con la collaborazione di un archeologo.

- Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 400 cm nei locali soggiorno, studio e salotto con la presenza di soffitti cassettonati, porte settecentesche, soffitti con dipinti su tavola, camini con cariatidi stile 800'; sono presenti anche la cucina, sala pranzo, dispensa, cantina, bagno etc.. che presentano un'altezza interna variabile intorno ai 250cm.

- Piano primo ci sono 5 bagni, un salone grande, uno studio, sala pranzo principale, ingresso ospiti dalla torretta e quattro camere, il tutto in discrete condizioni a parte la zona sopra la cucina, il lato dove ci sono le crepe descritte prima. Da un'analisi l'eventuale costo per la sistema delle crepe con un lavoro di miglioramento strutturale solo per la parte che presenta delle lesioni il costo sarebbe di circa €185.000,00, con un intervento che parte dalle fondamenta e successivamente alle pareti.

- Piano secondo sono presenti 6 bagni con altrettante camere molto spaziose.

- Piano terzo abbiamo solo dei locali sottotetto e soffitte.

- Piano quarto è presente un piccolo locale sottotetto.

Ci sono diverse difformità dal catastale, nelle partizioni, rispetto un vecchio accatastamento del 17 marzo 1941, visto e considerato che non ci sono pratiche edilizie in Comune che riguardano questo edificio, a parte il vincolo della soprintendenza del 1976 che menziona solo le parti di pregio e di valore della villa, senza scendere nella descrizione della partizione interna. Come dicevo dal 1941 si arriva con l'aggiornamento catastale del 2 marzo 1987. Il proprietario mi ha sottoscritto che le differenze sono state realizzate nel 1960, per cui sarebbe tutto a posto. Ma siccome che dal catastale del 1987 ad oggi risultano delle altre differenze, anche se minime, occorre fare una pratica di accertamento di conformità, con una pratica che verifica anche l'ambito strutturale per alcune finestre modificate, spallette diverse, tutte cose piccole ma su muri portanti occorre il deposito all'Ufficio Sismico, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, con una spesa complessiva di circa €15.000, comprensivo di diritti e sanzioni da versare nei pubblici uffici.

La villa di lusso ha una superficie commerciale complessiva di **mq 1020.50** così calcolati:

locale piano interrato ex-nevieria mq23,00 pari a 1/2	= mq 11,50;
vano caldaia piano seminterrato mq11,00 pari a 1/2	= mq 10,50;
locali principali piano terra (132+155)-42	= mq 245,00;
locali accessori piano terra (42+22+9) x 1/2	= mq 36,50;
locali principali piano primo 132+155+22	= mq 312,00;
locali principali piano secondo 132+45	= mq 177,00;
locali accessori piano secondo 32 pari ad 1/2	= mq 16,00;
locali accessori piano terzo 45+12 pari ad 1/3	= mq 19,00;
piano quarto 12 pari ad 1/2	= mq 6,00;
lastricato mq276 pari ad 1/15	= mq 18,00;



giardino mq 871 (sup. intera particella) –(594-245-73)=
mq 277 pari ad 1/20 = mq 14,00;
giardino delle particelle 619-623-625
di complessivi mq7.754 pari ad 1/50 = mq 155,00;

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione per quanto riguarda il piano terra, mentre Il bene staggito non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3 QUESITO

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;

L'intero complesso riguarda un edificio ottocentesco.

4 QUESITO

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 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;

Provenienza dell'immobile.

Come abbiamo pocanzi detto l'edificio risale circa al 1870 e non ci sono pratiche edilizie che riguardano questo immobile, solo due pratiche catastali del 1941 e del 1987.

5 QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge47/1985;

Non ci sono terreni indipendenti, in pratica i terreni sono diventati delle pertinenze dei singoli immobili, per cui non occorre il CDU.

6 QUESITO

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;

Viste le difformità presenti nell'abitazioni, sono necessarie diverse modifiche alla planimetria per tutte le difformità riscontrate, per cui l'aggiornamento del disegno sarà possibile solo dopo la regolarizzazione urbanistica, come detto al punto precedente.

7 QUESITO

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, indicandogli 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 ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento le parti esecutate sono gli unici intestatari del immobile.

8 QUESITO

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;

L'immobile non è coinvolto in nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;

L'immobile non ha atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Formalità pregiudizievoli:

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2767 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2768 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2770 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

convenzione trascritta in data 9 marzo 1992 al n.3109 Reg. Part. a favore MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI ROMA contro [REDACTED]

Trascrizioni e pignoramenti presenti alla **CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI** riportati in questo elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

1) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 28/06/2007- Registro Particolare 2493 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 1.575.000,00 (unmilione CINQUECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)

2) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 23/04/2012- Registro Particolare 2681 Registro generale 4038 Pubblico Ufficiale FERRI GIUSEPPE Repertorio 137209/25184 del 20/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2012 – Registro Particolare 2681 Registro Generale 4168 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/9990 del 24/01/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 03/06/2013 - Registro Particolare 976 Registro generale 5842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 477/2013 del 03/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma complessiva di euro 60.000,00 (sessantamila/00)

5) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26 luglio 2013 al n.4672 Reg. Part. Tribunale di Pesaro in data 26 giugno 2013 rep.n. 35/2013 a favore di [REDACTED]

5) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 4320 Registro generale 7086 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1498/2013 del 01/07/2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 740 Registro generale 1124 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4531/2014 del 15/12/2014 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2018 – Registro Particolare 5103 Registro Generale 8020 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2019 – Registro Particolare 4904 Registro Generale 7640 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1813 del 10/06/2019



ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2019 – Registro Particolare 8432 Registro Generale 12744 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2021– Registro Particolare 4635 Registro Generale 6840 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 180419/88888 del 11/05/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n.11905 del 30/12/2024.

11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2021 – Registro Particolare 5965 Registro Generale 8774 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

12) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare 5966 Registro generale 8775 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2023 – Registro Particolare 9687 Registro Generale 13545 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

14) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] 4 - Registro Particolare 1928 Registro generale 2683 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 155 del 01/02/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

15) TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] – Registro Particolare 11905 Registro Generale 16949 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 530633/88888 del 27/12/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Formalità di riferimento: Trascrizione n.4635 del 2021.

9 QUESITO

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 quadrato e il valore complessivo. Esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;

VALUTAZIONE

Il criterio di stima è quello sintetico comparative secondo le attuali delle valutazioni di mercato e le indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari gestite dall'agenzia del territorio della Provincia di Pesaro-Urbino.

I valori di mercato così determinati sono riferiti all'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell' esecuzione, intera e non frazionata, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Mi sono informato direttamente da alcune agenzie immobiliari di Pesaro ed ho desunto che il valore a mq commerciale lordo per immobili simili al nostro per caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture, di localizzazione sul territorio varia da €/mq2.000 a €/mq 4.000, per cui terrò valido un valore medio di €/mq 3.000.

Mentre all'Agenzia del territorio, per il periodo del 2° semestre dell'anno 2025, in comune di Pesaro in zona Muraglia il valore di mercato lordo per ville-villini, stato conservativo normale oscilla tra €/mq2.500 e €/mq3.700 per cui viste le attuali condizioni in cui versa lo stabile di molto peggiorate, con infiltrazioni, parti lesionate con stati fessurativi significativi si considera €/mq 2.500,00.

Da questi valori ho ottenuto un valore medio che rappresenta il valore di mercato attuale pari ha **€/mq 2.500.**

Considerando i mq commerciali dell'intero immobile pari a **mq 1020.50**, moltiplicato per il valore di mercato a mq predetto si ottiene un valore complessivo di mq1020,50x€/mq 2.500=€2.551.250,00, da togliere le spese per la messa a norma impianto fognario e sistemazione documentazione della casa occorre togliere €65.000, mentre per la parte strutturale €185.000 che arrotondando per una migliore gestione dei dati si ottiene

€2.300.000. (duemilione trecentomila euro)



10 QUESITO

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;

La natura degli immobili consente di formare quattro lotti.

11 QUESITO

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 alleggi 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 della conclusione del contratto 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;

Attualmente non è gravato da nessun contratto di locazione, non ha spese condominiali, risulta occupato da [REDACTED] che hanno la residenza presso questo immobile.

12 QUESITO

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

Non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



LOTTO 2



L'immobile è ubicato tra Strada di San Nicola, n.3/6 e Strada dei Condotti n.6/3 del Comune di Pesaro.

I dati catastali delle particelle che compongono il lotto sono:

1) ristorante: Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**514**, subalterno 1, categoria D/8, STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano T, rendita €3.730,00;

2) magazzino Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**514**, subalterno 2, categoria F/3, STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano S1, in corso di costruzione;

Intestazione degli immobili predetti:

-Proprieta'9/36

-Proprieta'15/36

-Proprieta'3/9

3) ristorante: Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**516**, subalterno 1, categoria D/8, STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano T, rendita €260,00;

4) magazzino Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**516**, subalterno 2, categoria F/3, STRADA DEI CONDOTTI n. 6/3 Piano S1, in corso di costruzione;

Intestazione degli immobili predetti:

-Proprieta'1/4

-Proprieta'3/4

Terreno circostante:

5) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**511**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 526mq, reddito domenicale €2,04 e reddito agrario €2,44;

6) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**496**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 487mq, reddito domenicale €0,88 e reddito agrario €0,13;

7) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**326**, qualità Seminativo Arboreo, classe 6, superficie 50mq, reddito domenicale €0,12 e reddito agrario €0,13;

8) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**329**, qualità Seminativo Arboreo, classe 7, superficie 17mq, reddito domenicale €0,04 e reddito agrario €0,04;

9) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**513**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 23mq, reddito domenicale €0,04 e reddito agrario €0,01;

5-6-7-8-9 intestati a :



-Proprieta'1/12
-Proprieta'3/12
-Proprieta'1/3
-Proprieta'1/3

10) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**494**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 780mq, reddito dominicale €1,41 e reddito agrario €0,20;

11) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**515**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie 181mq, reddito dominicale €0,33 e reddito agrario €0,05;

10-11 intestati a :

-Proprieta'1/4
-Proprieta'3/4

2 QUESITO

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, dica il CTU 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;

L'unità in questione è posta al piano terra e primo sottostrada ed i lati affacciano sul giardino privato.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è così composto:

• Piano interrato è allo stato grezzo.

Il piano terra dell'immobile si trova in buone condizioni, presenta gli infissi esterni in legno da restaurare, così come la porta d'ingresso. I pavimenti sono in gres-porcellanato in tutte le stanze. Sono presenti quattro bagni in buone condizioni e rivestiti fino a circa 2ml con piastrelle in gres.

L'impianto elettrico è di buona qualità. Le finestre sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con fancoil. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in marmo martellinato prossimo alla piscina, il resto è un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione.

La struttura portante è del tipo mista pilastri in cemento armato e muratura portante, i solai sono in latero-cemento. La parte interrata è in cemento armato. Tutta la struttura è in buone condizioni non ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature su tamponamenti e solai.

• Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 370 cm; sono presenti il ristorante, due locali cucina, quattro bagni, l'ingresso e l'esterno con la piscina.

• Piano interrato è allo stato grezzo.

Il Ristorante ha una superficie commerciale complessiva di **mq 691.73** così calcolati:

locale piano interrato mq163,74 complessivi pari a 1/3 = mq 54,58;

ristorante e cucina piano terra = mq 479,00;

loggia vicino ai bagni esterni mq.4 pari a 1/2 = mq 2,00;

lastricato mq375 pari ad 1/15 = mq 56,25;

giardino mq 1480 (sup. intera particella) – mq 479 - mq375 – mq 4 =

mq 622 pari ad 1/20 = mq 31,10;

giardino delle particelle 511-496-326-329-513-494-515

di complessivi mq2064 pari ad 1/30= mq 68,8;

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione per quanto riguarda il piano terra, mentre

Il bene staggito non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3 QUESITO

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;

Solo la parte del complesso che riguardava l'edificio ottocentesco destinata alla serra-limonaia d'inverno è prima del 1967, il resto è tutto realizzato dal 1990 in poi come vedremo meglio nel prossimo punto



4 QUESITO

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 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;

Provenienza dell'immobile.

Come abbiamo pocanzi detto l'edificio risale circa al 1870 e le ultime modifiche sono documentate da queste autorizzazioni:

- ◆ Concessione Edilizia n.148 del 19 aprile 1990 per l'esecuzione di " Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88;
- ◆ Concessione Edilizia n.11 del 16 gennaio 1992 per l'esecuzione di " Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena, mediante la ristrutturazione e ampliamento della serra da adibire a ristorante e la costruzione di piscina e campo da tennis, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88;
- ◆ Concessione Edilizia n.11 del 29 marzo 1994 per "Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena. 1° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92;
- ◆ Concessione Edilizia n.53 del 8 febbraio 1995 per "Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena (L.556/88). 2° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92 e 119 del 29/3/94;
- ◆ Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13-L.47/85) n.403 del 4 dicembre 1996 per "Completamento dei lavori approvati con concessioni n.11 del 16/1/92, n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95 per l'ammodernamento dell'Hotel Villa Serena. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche e si richiede la sanatoria per l'ampliamento del piano interrato della casa colonica da destinare a dependance (precedenti riferimenti: 960716 – 960717 – 960718);
- ◆ Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, concessione n.11 del 16/1/92 e varianti n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95, limitatamente all'ampliamento volumetrico in corrispondenza della ex"SERRA" ora adibita a ristorante.
- ◆ Concessione Edilizia n.184 del 31 maggio 2001 per lavori di "ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena e della dependance. Trattasi di completamento dei lavori approvati con concessioni n.11/92, 119/94, 53/95 e 403/96. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche (precedenti riferimenti: 960716 – 960717 – 960718 – 1996/1686);
- ◆ Titolo Unico pratica n.44278/04/44 del 16/09/2004 con Denuncia Inizio Attività n.974/04, del 18/08/2004 per lavori di "Ammodernamento, riqualificazione e adeguamento alle normative di sicurezza del locale ristorante annesso all'Hotel "Villa Serena".

I lavori richiesti con questa autorizzazione non furono mai fatti, dove si prevedeva di completare i lavori al piano interrato, e modificare la parte prossima alla cucina.

Cosa importante è che con questo progetto autorizzato la parte interrata viene ad acquisire un ruolo importante perchè migliora la funzionalità di tutto il ristorante e di conseguenza un valore maggiore. Negli allegati si ha la planimetria catastale che è lo stato attuale della struttura, mentre ho allegato due porzioni delle tavole di quest'ultima DIA dove si può evincere il possibile sviluppo della struttura ricettiva.

Per quanto riguarda la legittimità della situazione attuale è verificata dalla richiesta di abitabilità parziale predetta e dalla documentazione allegata ad essa.

Nel Piano regolatore generale la particella 514 è all'interno di una zona omogenea contraddistinta con la lettera **E5: zone di tutela paesistica**.

Nella Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, erano state allegate le conformità degli impianti e da un controllo attento gli impianti risultano essere posti in opera a regola d'arte e in buone condizioni.



5 QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non ci sono terreni indipendenti, in pratica i terreni sono diventati delle pertinenze dei singoli immobili, per cui non occorre il CDU.

6 QUESITO

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;

L'immobile ha i dati catastali, ma l'atto di pignoramento è da integrare con la particella 516 sub 1 e 2 e due porzioni di terreno particelle 494 e 515 già evidenziati al quesito n.1, visto precedentemente.

Viste le difformità presenti nell'abitazioni, sono necessarie diverse modifiche alla planimetria per tutte le difformità riscontrate, per cui l'aggiornamento del disegno sarà possibile solo dopo la regolarizzazione urbanistica, come detto al punto precedente.

7 QUESITO

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, indicandogli 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 ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite sono gli unici intestatari del immobile.

8 QUESITO

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;

L'immobile non è coinvolto in nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;

L'immobile non ha atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Formalità pregiudizievoli:

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2767 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2768 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2770 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

convenzione trascritta in data 9 marzo 1992 al n.3109 Reg. Part. a favore MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI ROMA contro [REDACTED]

Trascrizioni e pignoramenti presenti alla **CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI** riportati in questo elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

1) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 2493 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 1.575.000,00 (unmilione cinquecentosettantacinquemila/00)



2) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] del 23/04/2012- Registro Particolare 2681 Registro generale 4038 Pubblico Ufficiale FERRI GIUSEPPE Repertorio 137209/25184 del 20/04/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2012 – Registro Particolare 2681 Registro Generale 4168 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/9990 del 24/01/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 976 Registro generale 5842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 477/2013 del 03/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma complessiva di euro 60.000,00 (sessantamila/00)

5) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26 luglio 2013 al n.4672 Reg. Part. Tribunale di Pesaro in data 26 giugno 2013 rep.n. 35/2013 a favore di [REDACTED]

5) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 4320 Registro generale 7086
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1498/2013 del 01/07/2013
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 740 Registro generale 1124

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4531/2014 del 15/12/2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2018 – Registro Particolare 5103 Registro Generale 8020 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2019 – Registro Particolare 4904 Registro Generale 7640 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1813 del 10/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2019 – Registro Particolare 8432 Registro Generale 12744 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2021– Registro Particolare 4635 Registro Generale 6840 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 180419/88888 del 11/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n.11905 del 30/12/2024.

11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2021 – Registro Particolare 5965 Registro Generale 8774 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

12) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 5966 Registro generale 8775 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2023 – Registro Particolare 9687 Registro Generale 13545 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

14) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 1928 Registro generale 2683 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 155 del 01/02/2024
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

15) TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] - Registro Particolare 11905 Registro Generale 16949 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 530633/88888 del 27/12/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Formalità di riferimento: Trascrizione n.4635 del 2021.

9 QUESITO

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 quadrato e il valore complessivo. Esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;

VALUTAZIONE

Il criterio di stima è quello sintetico comparativo secondo le attuali delle valutazioni di mercato e le indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari gestite dall'agenzia del territorio della Provincia di Pesaro-Urbino.

I valori di mercato così determinati sono riferiti all'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, intera e non frazionata, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Mi sono informato direttamente da alcune agenzie immobiliari di Pesaro ed ho desunto che il valore a mq commerciale lordo per immobili simili al nostro per caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture, di localizzazione sul territorio varia da €/mq 2.000 a €/mq 4.000, per cui terrò valido un valore medio di €/mq 3.000.

Mentre all'Agenzia del territorio, per il periodo del 2° semestre dell'anno 2025, in comune di Pesaro in zona Muraglia il valore di mercato lordo per ville-villini, stato conservativo normale oscilla tra €/mq 2.500 e €/mq 3.700 per cui viste le attuali condizioni in cui versa lo stabile di molto peggiorate, con infiltrazioni, piscina rovinata si considera €/mq 2.500,00, mentre nell'Osservatorio del mercato immobiliare in zona Muraglia a Pesaro, le Quotazioni, notizie e valutazioni immobiliari in zona Muraglia a Pesaro per immobili indipendente hanno un prezzo di €/mq 1.950,00 in buone condizioni in questo caso terrò valido il valore più basso in funzione delle condizioni attuali dell'immobile di €/mq 2.000.

Da questi valori ho ottenuto un valore medio che rappresenta il valore di mercato attuale pari ha **€/mq 2.000.**

Considerando i mq commerciali dell'intero immobile pari a **mq 691.73**, moltiplicato per il valore di mercato a mq predetto si ottiene un valore complessivo di $mq 691,73 \times €/mq 2.000 = € 1.383.460,00$, che arrotondo per una migliore gestione, anche qui occorre fare come al punto precedente per quanto riguarda da togliere le spese per la messa a norma impianto fognario e sistemazione documentazione della casa occorre togliere €65.000, poi occorre sistemare la piscina e li occorrono altri €35.000,00 circa, poi ci sono da sistemare le infiltrazioni dal tetto, canalizzazione corretta dei pluviali € 10.000 da cui si ottiene la cifra di

€1.280.000. (unmilione duecentottantamila euro)

10 QUESITO

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;

La natura degli immobili consente di formare quattro lotti.

11 QUESITO

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 alleggi 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 della conclusione del contratto 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. Specifichi 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;

Attualmente non è gravato da nessun contratto di locazione, non ha spese condominiali, ed è completamente libero.

12 QUESITO



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

Non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

LOTTO 3



L'immobile è ubicato tra Strada di San Nicola, n.3/6 e Strada dei Condotti n.6/3 del Comune di Pesaro.

I dati catastali delle particelle che compongono il lotto sono:

1) Villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico: Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, STRADA DI SAN NICOLA Piano S1-T – 1, particella**409**, zona censuaria 02, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita €813,42;

Terreno circostante:

2) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella **624**, qualità Vigneto, classe 1, superficie 1443mq, reddito domenicale €14,90 e reddito agrario €8,94;

Intestazione degli immobili predetti:

-Proprieta'9/36

-Proprieta'15/36

-Proprieta'1/3

2 QUESITO

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, dica il CTU 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;

L'immobile, oggetto del pignoramento, è così composto:

- Piano interrato è allo stato grezzo e abbiamo una cantina con soffitto con volta a botte e un piccolo armadio a muro con la caldaia a GPL che è da molti anni ferma e non si sa se funziona.

Il piano terra dell'immobile si trova in buone condizioni, presenta gli infissi esterni in legno da restaurare, così come la porta d'ingresso. I pavimenti sono in gres in tutte le stanze. Sono presenti un bagno in buone condizioni e rivestito fino a circa 2ml con piastrelle in gres, la zona cucina e un ampio vano open-space con al centro una scala in legno per accedere al piano primo.

L'impianto elettrico è degli anni 1990. Le finestre sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con radiatori. Al piano primo abbiamo camere e bagni con soffitto mansardato in discrete condizioni, Il giardino ha un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione.

La struttura portante è del tipo muratura portante, i solai sono in latero-cemento. La parte interrata è in cemento armato. Tutta la struttura è in buone condizioni non ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature su tamponamenti e solai.

- Piano terra: ha un'altezza utile media di circa 270 cm; sono presenti un bagno, cucina. Soggiorno, disimpegno per accedere al piano interrato

- Piano primo abbiamo 3 camere con due bagni. Anche qui come per il lotto 1 occorre fare nuovo il sistema di smaltimento acque fognarie e chiare, con un costo di €40.000, mentre per quanto riguarda la regolarità urbanistica, non ci sono pratiche che riguardano la casa e la disposizione che non corrisponde con l'accatastamento del 1987, va fatta un'accertamento di conformità, con una sanzione di €1000 e altri € 4.000,00 come spese tecniche, per aggiornare la pratica al catasto e presentare la pratica in Comune.

Il Villino ha una superficie commerciale complessiva di mq **290.90** così calcolati:

locale piano interrato mq 69,00 complessivi pari a 1/2	= mq 34,50;
soggiorno e cucina piano terra	= mq 91,00;
portico esterno mq.27 pari a 1/2	= mq 13,50;
camere piano primo	= mq 91,00;
giardino mq 360 (sup. intera particella)–mq 91–mq13,5	=
mq 255,5 pari ad 1/20	= mq 12,80;
giardino della particella 624 di mq1443 pari ad 1/30	= mq 48,1;

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione per quanto riguarda il piano terra, mentre

Il bene staggito non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3 QUESITO

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;

Immobile realizzato negli anni 1960.

4 QUESITO

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 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;



Provenienza dell'immobile.

Come abbiamo pocanzi detto l'edificio risale circa al 1960 e non sono presenti autorizzazioni Comunali, solo la documentazione catastale del 1987 che rispetto alla situazione attuale, presenta alcune differenze, soprattutto nelle altezze.

5 QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non ci sono terreni indipendenti, in pratica i terreni sono diventati delle pertinenze dei singoli immobili, per cui non occorre il CDU.

6 QUESITO

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;

Viste le difformità presenti nell'abitazioni, sono necessarie diverse modifiche alla planimetria per tutte le difformità riscontrate, per cui l'aggiornamento del disegno sarà possibile solo dopo la regolarizzazione urbanistica, come detto al punto precedente.

7 QUESITO

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, indicandogli 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 ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite sono gli unici intestatari del immobile.

8 QUESITO

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;

L'immobile non è coinvolto in nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;

L'immobile non ha atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Formalità pregiudizievoli:

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2767 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2768 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2770 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

convenzione trascritta in data 9 marzo 1992 al n.3109 Reg. Part. a favore MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI ROMA contro [REDACTED]

Trascrizioni e pignoramenti presenti alla **CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI** riportati in questo elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

1) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 2493 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 1.575.000,00
(unmilione cinquecento settantacinquemila/00)

2) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare 2681 Registro generale 4038 Pubblico Ufficiale FERRI GIUSEPPE Repertorio 137209/25184 del 20/04/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2012 – Registro Particolare 2681 Registro Generale 4168 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/9990 del 24/01/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare 976 Registro generale 5842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 477/2013 del 03/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma complessiva di euro 60.000,00 (sessantamila/00)

5) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26 luglio 2013 al n.4672 Reg. Part. Tribunale di Pesaro in data 26 giugno 2013 rep.n. 35/2013 a favore di [REDACTED]

5) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare 4320 Registro generale 7086

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1498/2013 del 01/07/2013
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] - Registro Particolare 740 Registro generale 1124

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4531/2014 del 15/12/2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2018 – Registro Particolare 5103 Registro Generale 8020 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2019 – Registro Particolare 4904 Registro Generale 7640 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1813 del 10/06/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2019 – Registro Particolare 8432 Registro Generale 12744 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2021 – Registro Particolare 4635 Registro Generale 6840 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 180419/88888 del 11/05/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n.11905 del 30/12/2024.

11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2021 – Registro Particolare 5965 Registro Generale 8774 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

12) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 5966 Registro generale 8775 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2023 – Registro Particolare 9687 Registro Generale 13545 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

14) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 1928 Registro generale 2683 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 155 del 01/02/2024
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

15) TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] - Registro Particolare 11905 Registro Generale 16949 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 530633/88888 del 27/12/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Formalità di riferimento: Trascrizione n.4635 del 2021.

9 QUESITO

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 quadrato e il valore complessivo. Esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;

VALUTAZIONE

Il criterio di stima è quello sintetico comparativo secondo le attuali delle valutazioni di mercato e le indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari gestite dall'agenzia del territorio della Provincia di Pesaro-Urbino.

I valori di mercato così determinati sono riferiti all'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, intera e non frazionata, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Mi sono informato direttamente da alcune agenzie immobiliari di Pesaro ed ho desunto che il valore a mq commerciale lordo per immobili simili al nostro per caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture, di localizzazione sul territorio varia da €/mq 2.000 a €/mq 4.000, per cui terrò valido un valore medio di €/mq 3.000.

Mentre all'Agenzia del territorio, per il periodo del 2° semestre dell'anno 2025, in comune di Pesaro in zona Muraglia il valore di mercato lordo per ville-villini, stato conservativo normale oscilla tra €/mq 2.500 e €/mq 3.700 per cui viste le attuali condizioni in cui versa lo stabile di molto peggiorate, con infiltrazioni, piscina rovinata si considera €/mq 2.500,00, mentre nell'Osservatorio del mercato immobiliare in zona Muraglia a Pesaro, le Quotazioni, notizie e valutazioni immobiliari in zona Muraglia a Pesaro per immobili indipendenti hanno un prezzo di €/mq 1.950,00 in buone condizioni in questo caso terrò valido il valore più basso in funzione delle condizioni attuali dell'immobile di €/mq 2.000.

Da questi valori ho ottenuto un valore medio che rappresenta il valore di mercato attuale pari ha **€/mq 2.000.**

Considerando i mq commerciali dell'intero immobile pari a **mq 290,90**, moltiplicato per il valore di mercato a mq predetto si ottiene un valore complessivo di $mq 290,90 \times €/mq 2.000 = €581.800,00$, da detrarre il costo per sistemare l'impianto fognario di €40.000 e €5.000,00 per sistemare le difformità che arrotondo per una migliore gestione dei dati a

€535.000. (cinquecentotrentacinquemilaeuro)

10 QUESITO

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;

La natura degli immobili consente di formare quattro lotti.

11 QUESITO

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 alleggi 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 della conclusione del contratto 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;

Attualmente non è gravato da nessun contratto di locazione, non ha spese condominiali, ed è completamente libero.

12 QUESITO

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



LOTTO 4



L'immobile è ubicato tra Strada di San Nicola, n.3/6 e Strada dei Condotti n.6/3 del Comune di Pesaro.

I dati catastali delle particelle che compongono il lotto sono:

1) Villino con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico, in corso di costruzione: Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, STRADA DEI CONDOTTI n. 3 Piano S1-T – 1, particella**561**, categoria F/3;

2) Accessorio graffato al Villino precedente con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile/economico, in corso di costruzione Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, STRADA DEI CONDOTTI n. 3 Piano S1-T, particella**563**, categoria F/3;

Terreno circostante:

3) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**562**, qualità vigneto, classe 1, superficie 1498mq, reddito domenicale €15,47 e reddito agrario €9,28;

4) terreno Foglio catastale n.56 del Comune di Pesaro, particella**620**, qualità Seminativo arboreo, classe 3, superficie 710mq, reddito domenicale €2,93 e reddito agrario €3,48;

Intestazione degli immobili predetti:

-Proprieta'9/36

-Proprieta'15/36

-Proprieta'1/3

2 QUESITO

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, dica il CTU 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;



L'immobile, oggetto del pignoramento, è così composto:

- Piano interrato è allo stato grezzo, unico vano in cemento armato e solaio in latero cemento, manca la scala d'accesso, per ora si accede solo con una scala a pioli.

Il piano terra dell'immobile è grezzo e si trova in buone condizioni, ha alcuni infissi esterni in legno da restaurare, così come la porta d'ingresso. Internamente non ci sono i massetti, nienteintonaci ed è presente qualche finestra. Al piano primo è come finiture simile al piano terra, il soffitto è mansardato e ci sono a vista travetti e pianelle.

All'esterno è con mattoni a faccia a vista.

L'impianto elettrico è di buona qualità. Ci saranno il 50% di finestre e sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a Gpl, con fancoil. Il giardino è provvisto di una parte pavimentata in mattoni coperto da un portico, il resto è un prato erboso con alberi in discreto stato di manutenzione.

La struttura portante è in pilastri in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. La parte interrata è in cemento armato. Tutta la struttura è in buone condizioni non ho rilevato la presenza di umidità, crepe o cavillature su tamponamenti e solai.

- Piano interrato ci saranno i depositi-cantine.
- Piano terra: ci sarà la zona giorno, con bagno, salotto, zona tv, con ampio portico.
- Piano primo: ci sarà la zona notte con due camere e due bagni.

Anche per questo immobile occorre fare una pratica di accertamento di conformità, con una pratica che verifica anche l'ambito strutturale per muri portanti modificati al piano interrato, aperture, occorre il deposito all'Ufficio Sismico, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, con una spesa complessiva di circa €15.000, comprensivo di diritti e sanzioni da versare nei pubblici uffici.

Sull'esterno è presente un vano accessorio, catastalmente graffato al villino, però nei disegni del comune, dell'ufficio sismico non è mai stato riportato, occorre inserirlo nella pratica di accertamento urbanistico detta sopra.

Anche per questo occorre fare il lavoro alle fognature e smaltimento dei liquami per subirrigazione come visto negli altri due lotti.

Il Villino ha una superficie commerciale complessiva di **mq 288.45** così calcolati:

locale piano interrato mq 74,00 complessivi pari a 1/2	= mq 37,00;
soggiorno e cucina piano terra	= mq 61,00;
portico esterno mq.92 pari a 1/2	= mq 46,00;
camere e bagno piano primo	= mq 61,00;
locale accessorio piano interrato mq 12,00 pari a 1/3	= mq 4,00;
locale accessorio piano terra mq12 pari ad 1/2	= mq 6,00;
giardino mq 138 (sup. intera particella) – (92-38)–mq61	
mq 23 pari ad 1/20	= mq 1,15;
giardino delle particella 620 di mq710(-38mq di portico)= mq672 + particella 562	
di mq1498 di complessivi mq 2170 pari ad 1/30	= mq 72,3;

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione per quanto riguarda il piano terra, mentre

Il bene staggito non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3 QUESITO

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;

Solo la parte del complesso che riguardava l'edificio ottocentesco destinata alla serra-limonaia d'inverno è prima del 1967, il resto è tutto realizzato dal 1990 in poi come vedremo meglio nel prossimo punto

4 QUESITO

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 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'agguadcatario 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;

Provenienza dell'immobile.

Come abbiamo pocanzi detto l'edificio risale circa al 1870 e le ultime modifiche sono documentate da queste autorizzazioni:

- ◆ Concessione Edilizia n.148 del 19 aprile 1990 per l'esecuzione di " Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88;
- ◆ Concessione Edilizia n.11 del 16 gennaio 1992 per l'esecuzione di " Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena, mediante la ristrutturazione e ampliamento della serra da adibire a ristorante e la costruzione di piscina e campo da tennis, in attuazione della Legge 556 del 30/12/88;
- ◆ Concessione Edilizia n.11 del 29 marzo 1994 per "Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena. 1° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92;
- ◆ Concessione Edilizia n.53 del 8 febbraio 1995 per "Ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena (L.556/88). 2° variante al progetto approvato con C.E. n.11 del 19/1/92 e 119 del 29/3/94;
- ◆ Concessione Edilizia in Sanatoria (Art.13-L.47/85) n.403 del 4 dicembre 1996 per "Completamento dei lavori approvati con concessioni n.11 del 16/1/92, n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95 per l'ammodernamento dell'Hotel Villa Serena. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche e si richiede la sanatoria per l'ampliamento del piano interrato della casa colonica da destinare a dependance (precedenti riferimenti: 960716 – 960717 – 960718);
- ◆ Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, concessione n.11 del 16/1/92 e varianti n.119 del 29/3/94 e n.53 del 8/2/95, limitatamente all'ampliamento volumetrico in corrispondenza della ex"SERRA" ora adibita a ristorante.
- ◆ Concessione Edilizia n.184 del 31 maggio 2001 per lavori di "ammodernamento con incremento volumetrico dell'Hotel Villa Serena e della dependance. Trattasi di completamento dei lavori approvati con concessioni n.11/92, 119/94, 53/95 e 403/96. Unitamente al completamento si apportano modifiche interne e prospettiche (precedenti riferimenti: 960716 – 960717 – 960718 – 1996/1686);
- ◆ Titolo Unico pratica n.44278/04/44 del 16/09/2004 con Denuncia Inizio Attività n.974/04, del 18/08/2004 per lavori di "Ammodernamento, riqualificazione e adeguamento alle normative di sicurezza del locale ristorante annesso all'Hotel "Villa Serena".

Nella Richiesta di abitabilità parziale del 14/05/1999, erano state allegate le conformità degli impianti e da un controllo attento gli impianti risultano essere posti in opera a regola d'arte e in buone condizioni.

5 QUESITO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge47/1985;

Non ci sono terreni indipendenti, in pratica i terreni sono diventati delle pertinenze dei singoli immobili, per cui non occorre il CDU.

6 QUESITO

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 ostantive;

Viste le difformità presenti nell'abitazioni, sono necessarie diverse modifiche alla planimetria per tutte le difformità riscontrate, per cui l'aggiornamento del disegno sarà possibile solo dopo la regolarizzazione urbanistica, come detto al punto precedente.

7 QUESITO

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, indicandogli 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 ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate sono gli unici intestatari del immobile.

8 QUESITO

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;

L'immobile non è coinvolto in nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;

L'immobile non ha atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Formalità pregiudizievoli:

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2767 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2768 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

Vincolo legge 1089/1939 trascritto in data 10 luglio 1976 al n.2770 Reg.Part. a favore MINISTERO PUBBLICA ISTRUZIONE DIREZIONE GENERALE ANTICHITA' E BELLE ARTI e contro [REDACTED]

convenzione trascritta in data 9 marzo 1992 al n.3109 Reg. Part. a favore MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI ROMA contro [REDACTED]

Trascrizioni e pignoramenti presenti alla **CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI** riportati in questo elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

1) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 2493 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 1.575.000,00 (unmilione cinquecento settantacinquemila/00)

2) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 2681 Registro generale 4038 Pubblico Ufficiale FERRI GIUSEPPE Repertorio 137209/25184 del 20/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per la somma complessiva di euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2012 – Registro Particolare 2681 Registro Generale 4168 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 70/9990 del 24/01/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] Registro Particolare 976 Registro generale 5842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 477/2013 del 03/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma complessiva di euro 60.000,00 (sessantamila/00)

5) sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26 luglio 2013 al n.4672 Reg. Part. Tribunale di Pesaro in data 26 giugno 2013 rep.n. 35/2013 a favore di [REDACTED]

5) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 4320 Registro generale 7086 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1498/2013 del 01/07/2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 740 Registro generale 1124 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4531/2014 del 15/12/2014 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.



7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2018 – Registro Particolare 5103 Registro Generale 8020 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2019 – Registro Particolare 4904 Registro Generale 7640 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1813 del 10/06/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2019 – Registro Particolare 8432 Registro Generale 12744 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO Repertorio 766/2017 del 05/05/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2021– Registro Particolare 4635 Registro Generale 6840 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 180419/88888 del 11/05/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Documenti successivi correlati: Trascrizione n.11905 del 30/12/2024.

11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2021 – Registro Particolare 5965 Registro Generale 8774 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

12) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 5966 Registro generale 8775 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605/7164 del 14/06/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2023 – Registro Particolare 9687 Registro Generale 13545 Pubblico Ufficiale DIONIGI ALESSANDRO Repertorio 9605 del 14/06/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

14) TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] - Registro Particolare 1928 Registro generale 2683 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 155 del 01/02/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

15) TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] - Registro Particolare 11905 Registro Generale 16949 Pubblico Ufficiale PESARO Repertorio 530633/88888 del 27/12/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Formalità di riferimento: Trascrizione n.4635 del 2021.

9 QUESITO

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 quadrato e il valore complessivo. Esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;

VALUTAZIONE

Il criterio di stima è quello sintetico comparative secondo le attuali delle valutazioni di mercato e le indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari gestite dall'agenzia del territorio della Provincia di Pesaro-Urbino.

I valori di mercato così determinati sono riferiti all'intera e piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto dell' esecuzione, intera e non frazionata, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Mi sono informato direttamente da alcune agenzie immobiliari di Pesaro ed ho desunto che il valore a mq commerciale lordo per immobili simili al nostro per caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture, di localizzazione sul territorio varia da €/mq2.000 a €/mq 4.000, per cui terrò valido un valore medio di €/mq 3.000.

Mentre all'Agenzia del territorio, per il periodo del 2° semestre dell'anno 2025, in comune di Pesaro in zona Muraglia il valore di mercato lordo per ville-villini, stato conservativo normale oscilla tra €/mq2.500 e €/mq3.700 per cui viste le attuali condizioni in cui versa lo stabile di molto peggiorate, con infiltrazioni, piscina rovinata si considera €/mq 2.500,00, mentre nell'Osservatorio del mercato immobiliare in zona Muraglia a Pesaro, le Quotazioni, notizie e valutazioni immobiliari in zona Muraglia a Pesaro per immobili indipendente hanno un prezzo di €/mq 1.950,00 in buone condizioni in questo caso terrò valido il valore più basso in funzione delle condizioni attuali dell'immobile di €/mq 2.000.

Da questi valori ho ottenuto un valore medio che rappresenta il valore di mercato attuale pari ha **€/mq 2.000**, considerando il fatto che la casa è allo stato grezzo e che ultimare la casa occorrerebbero circa 800€/mq sulla superficie commerciale costruita che è di mq 215 x €800= €172.000. Anche qui occorrerà spendere 40.000€ per l'impianto fognario come già visto negli altri



lotti, occorre fare la pratica di sanatoria per le modifiche fatte senza presentare la richiesta all'Ufficio sismico, Comune e infine l'aggiornamento catastale e sono i soliti €15.000,00 già visti. Considerando i mq commerciali dell'intero immobile pari a **mq 288.45**, moltiplicato per il valore di mercato a mq predetto si ottiene un valore complessivo di $mq288,45 \times \text{€}/mq \ 2.000 = \text{€}576.900,00 - \text{€}172.00 = \text{€}404.900$, arrotondato si ottiene togliendo le spese di €55.000,00

€350.000 (trecentocinquantamilaeuro)

10 QUESITO

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;

La natura degli immobili consente di formare quattro lotti.

11 QUESITO

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 alleggi 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 della conclusione del contratto 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;

Attualmente non è gravato da nessun contratto di locazione, non ha spese condominiali, ed è completamente libero.

12 QUESITO

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

Non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Mombaroccio li 30 dicembre 2025




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: PESARO

Fascia/zona: Semicentrale/MURAGLIA-TOMBACCIA-PANTANO ALTA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2400
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	1850
Box	NORMALE	890	1300
Ville e Villini	NORMALE	2500	3700

