

TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°90/2025

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. Arch. Della Chiara Davide Massimo



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Davide Massimo Della Chiara, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 430 è stato incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con nomina del 29.09.2025 e sua accettazione del 06.10.2025 per la Procedura Esecutiva N°90/2025, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] il cui legale rappresentante è il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità immobiliare di piena proprietà sita nel Comune di Monte Porzio, località Ponte Rio (PU), [REDACTED]

[REDACTED]



RISPOSTA AI QUESITI POSTI CON VERBALE D'UDIENZA DEL 10.10.2024

Punto 1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 20.10.2025 e dai documenti catastali in Atti (Planimetria e Visura storica per immobili) ritirati in data 09.10.2025 presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, Servizio Catasto, si riscontra quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Monte Porzio, in [REDACTED]
- è distinta al N.C.E.U. di [REDACTED] (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) rendita catastale [REDACTED] €;
- per quanto riguarda i confini, premettendo che l'opificio è inserito, come rilevato in precedenza, in un ampio comparto produttivo, è presente all'Agenzia del Territorio elaborato planimetrico (il numero PS0033546 DEL 27.02.2004) relativo a parte dei capannoni inseriti nel comparto. Detto questo l'unità immobiliare di forma rettangolare, con scoperto esclusivo che la circonda sul lato corto e lungo, direttrice sud-est, ha un doppio ingresso sui due lati citati; la proprietà confina quindi con la:

██████████ (altro capannone del medesimo comparto) sul lato lungo a nord. Tale particella viene però soppressa in data 02.11.2006 dando origine alle particelle ██████████ che diventa la nostra particella confinante, vedasi ulteriore elaborato planimetrico (il numero PS0113446 DEL 02.11.2006) di proprietà della ditta

particella [REDACTED] (ulteriore altro capannone del medesimo comparto) sul lato corto a ovest, di proprietà della [REDACTED]

██████████ ustolo a seminativo di proprietà di:

per 1/15;
per 1/60;
per 1/60;
per 833/1000;
e la stessa eseguita per 1/15.

Il bene oggetto di esecuzione potrebbe essere divisibile in linea teorica (mediante frazionamento) in due lotti di vendita (anche in relazione al doppio ingresso); non se ne ravvisa però la convenienza poiché si avrebbe sicuramente un peggioramento funzionale dei due lotti risultanti.

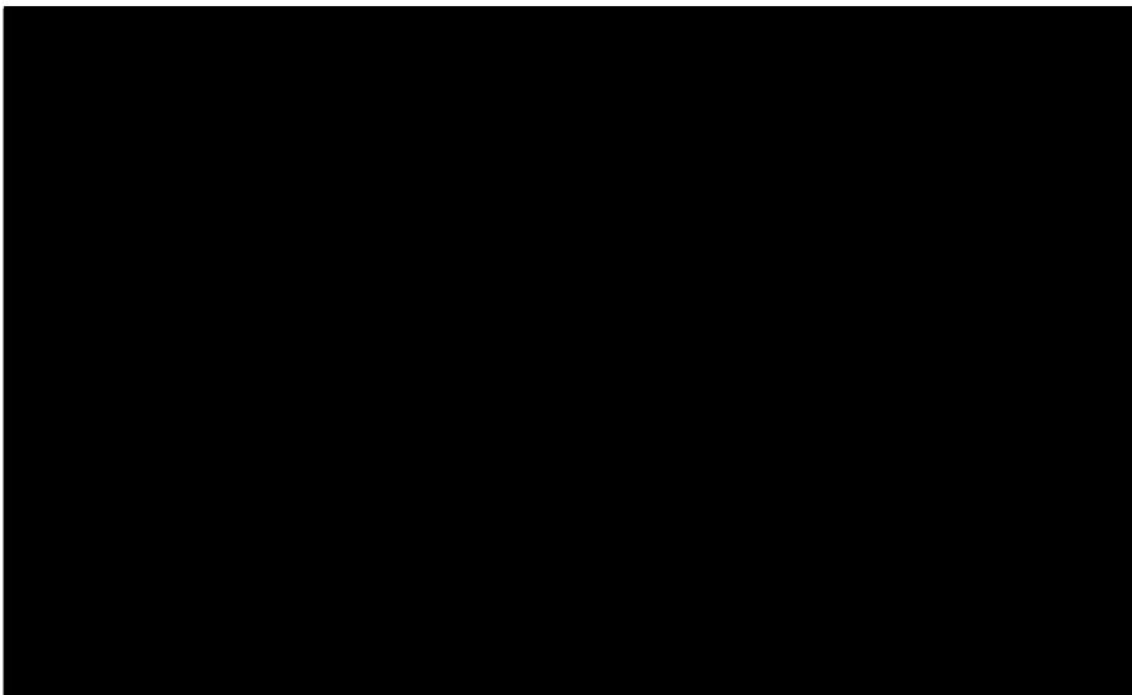
L'unità immobiliare descritta è identificabile nei seguenti allegati (cfr. **ALL. 1**):

ESTRATTO DI MAPPA - ELABORATI PLANIMETRICI - VISURE STORICHE PER IMMOBILE E
PLANIMETRIA CATASTALE



Punto 2 Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione iva per l'imponibilità iva, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

L'unità oggetto di esecuzione è una unità immobiliare produttiva, posta al piano terra di un più vasto comparto industriale diventato nel tempo un comparto produttivo per la costruzione di scafi nautici di elevata lunghezza; il comparto ha forma quasi rettangolare di cui il capannone in esame è posto nel vertice nord – est.



Il comparto ha vari ingressi con strada carrabile che costeggia tutti i capannoni.

L'opificio in esame ha due grossi ingressi (atti a movimentare gli scafi delle imbarcazioni che la ditta affittuaria [redacted] realizza).

L'immobile è realizzato in elementi prefabbricati in cemento armato, con copertura piana posta in sicurezza con parapetto perimetrale; sul lato corto si apre un ampio varco con larghezza di 750 cm e altezza di 570 cm (ingresso principale), sul lato lungo si apre un secondo ingresso con larghezza di 645 cm e altezza di 570 cm e una serie di finestrate. L'interno è costituito dal vano principale adibito alle lavorazioni, suddiviso dalla scansione strutturale dei pilastri in 6 campate con pilastri 50 x 50 cm e altezza massima di 735 cm circa e da due piccoli vani adibiti a bagno ed antibagno, quest'ultimi in condizioni un po' precarie, ma sufficientemente decorosi per l'uso che devono assolvere.

Le finiture esterne sono riferibili all'anno di costruzione (anni duemila) e l'immobile si presenta in normali condizioni d'uso.

L'unità è dotata di carro ponte da 2,5 tonnellate e da svariate altre attrezzature, tutte comunque di proprietà degli affittuari.

Per ciò che riguarda l'Imposta sul Valore Aggiunto, IVA, si evidenzia che i precedenti Atti di trasferimento del bene stimato ai fini fiscali sono stati i seguenti:



2004_01_19: il bene viene venduto dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]

2010_04_30: il bene viene venduto dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]

2012_12_03: il bene viene venduto dalla ditta [REDACTED] all'attuale proprietà
[REDACTED]

Il trasferimento dell'immobile, anche coattivo, da ditta all'aggiudicatario persona fisica/privato è un'operazione fuori campo I.V.A. quando si cede il fabbricato dopo 5 anni dall'ultimazione della costruzione o degli interventi di ristrutturazione (esente iva) e quindi si rende applicabile la sola Imposta di Registro.

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata nei seguenti allegati:

RILIEVO PLANIMETRICO CON QUOTE, MQ NETTI E MQ LORDI (cfr. ALL. 2):

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (cfr. ALL. 3)

Punto 2 bis Verificare se il bene staqgito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 della legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblicata convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti indicati.

L'immobile oggetto di esecuzione non rientra nella casistica indicata in quesito ed è stato realizzato con intervento privato diretto da parte della ditta operante nel settore delle costruzioni edili, [REDACTED] soggetto a cui sono intestati i titoli edilizi abilitativi indicati al successivo punto 4.

Punto 3 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 possibile reperire la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile oggetto di esecuzione non rientra nella casistica indicata in quesito.

Punto 4 Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n°380 e vi 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione è rimandata ai seguenti titoli edilizi:

Come accennato in precedenza, la possibilità edificatoria delle aree ove sorge l'unità in esame, viene espletata in virtù della sua appartenenza al [REDACTED] suddiviso in numero [REDACTED] e le pratiche urbanistiche che danno la legittimità urbanistica sono tutte presentate dalla ditta [REDACTED] nei primi anni 2000:

2002 – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED]
2002 – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED]
[REDACTED]
2002 – [REDACTED] relativa alla sola variante ubicazione Cabina Enel.
2002 – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED]
2002 – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED]
2004 – CONCESSIONE EDILIZIA [REDACTED]
[REDACTED]

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'immobile oggetto di perizia non è perfettamente legittimo in ogni sua parte, ovvero mentre volumetricamente e come prospetti esterni è integralmente conforme, sussistono piccole difformità urbanistiche nei due piccoli vani interni adibiti ad antibagno e bagno, in particolare l'antibagno è stato allungato ed allargato. Tale incongruenza risulta graficizzata anche nella planimetria catastale depositata agli Atti in data 28.11.2003 prot. PS0148054.

In definitiva l'unica difformità descritta è la banale modifica di tramezzature interne. Si ritiene sia necessaria un semplice accertamento di conformità con oblazione pecuniaria.

PROSPETTO DI CALCOLO PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Regolarizzazione tramezzature interne	1.000,00 €
Sommano a totale	1.000,00 €

Per la comprensione di quanto esplicito si rimanda al seguente elaborato:

ALL. 5 - ELABORATO GRAFICO – DIFFORMITA'

Punto 5 **Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

L'esecuzione in oggetto non riguarda terreni.



Punto 6 Identificazione catastale dell'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 in 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.

Punto 7 Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data [REDACTED] e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al Registro Particolare [REDACTED] e al Registro Generale [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] la parte esecutata era intestataria per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile [REDACTED] in forza di atto regolarmente trascritto, e non risultano dunque ulteriori intestatari del bene.

Non sussistono comproprietari indivisi e l'unità non si presta a nessuna congrua divisione.

Punto 8 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 oggetto di esecuzione è pervenuto alla ditta ora intestataria, ossia [REDACTED] per atto pubblico notarile del Notaio [REDACTED] con studio a [REDACTED] del [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] - numero di Registro Particolare [REDACTED] - numero di Registro Generale [REDACTED] e venduto dalla ditta [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Per completezza di analisi, si delucida che la ditta [REDACTED] a sua volta compra l'unità immobiliare con atto Notaio [REDACTED] con studio al tempo a [REDACTED] (studio ora chiuso definitivamente) in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Reparto P1 di [REDACTED] dalla società [REDACTED] Infine quest'ultima acquista il bene con Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED] dall'impresa edile costruttrice dell'immobile condominiale nella sua interezza. **ALL. 6 - ATTO DI PROVENIENZA**



Per quanto attiene invece alle formalità gravanti sull'immobile si registrano le seguenti indicate in Ispezione Ipotecaria eseguita in data [REDACTED]

1. 2012 – Iscrizione contro del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Notaio [REDACTED] con studio in [REDACTED] (PU) Repertorio [REDACTED] ANZIA DI MUTUO tra [REDACTED] con sede in Mondavio e la società [REDACTED] rappresentata al tempo dall'Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. [REDACTED] ALL. 7 - ATTO NOTARILE DI MUTUO FONDIARIO
2. 2018 – Iscrizione contro del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, immobili siti in [REDACTED] (PU).
3. 2019 – Iscrizione contro del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, immobili siti in [REDACTED] (PU).
4. 2024 – Iscrizione contro del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, immobili siti in [REDACTED] (PU).
5. 2024 - Iscrizione contro del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, immobili siti in [REDACTED] (PU).
6. 2025 – TRASCRIZIONE CONTRO DEL [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene sopra riportate saranno cancellabili con il decreto di trasferimento e sono quindi a carico della presente procedura di pignoramento immobili.

Per le formalità gravanti sull'immobile si rimanda ai seguenti allegati:

ALL. 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE

Punto 9 Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si determina di seguito il valore di mercato definendo la superficie commerciale dell'immobile, utilizzando i coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

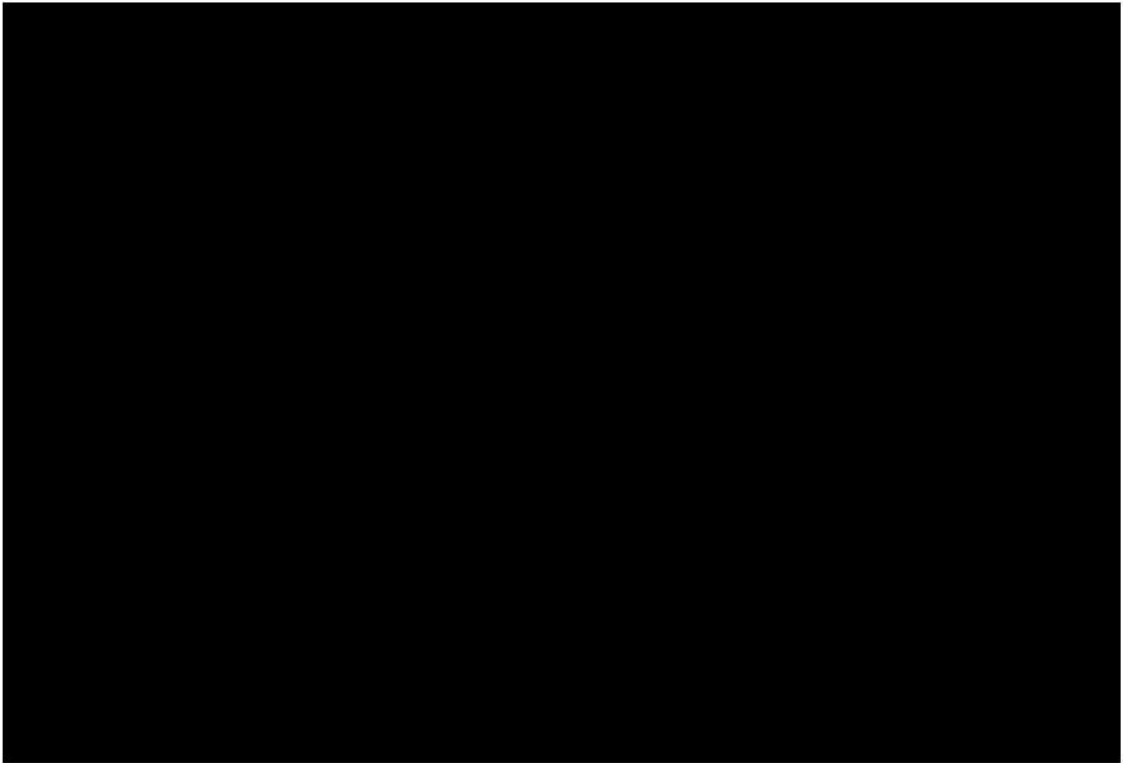
descrizione	S lorda (mq)	Coeff. Ponderazione	S commerciale (mq)
UNITÀ PRODUTTIVA			
Opificio piano terra	922,06	1,00	922,06
SCOPERTO ESCLUSIVO fino 25 mq comm.	250,00	0,10	25,00
SCOPERTO ESCLUSIVO per l'eccedenza	166,03	0,02	3,32
Totale Superficie Commerciale di vendita			950,38 mq

SI ARROTONDA A 950,00 MQ COMMERCIALI.

Per la determinazione delle superfici commerciali si rimanda all'elaborato grafico in cui sono state evidenziate le relative aree **ALL. 9 - MQ LORDI COMMERCIALI**

Dall'indagine di mercato condotta in zona emerge una situazione di annosa stagnazione delle compravendite di unità simili, caratterizzata da una copiosa offerta di immobili produttivi (la maggior parte vetusti) presente sul territorio di riferimento a fronte di una scarsità di domande di acquisto.

Per il Comune di [redacted] Località [redacted] il rapporto OMI 2025_I^ Semestre, ultimo disponibile, indica per laboratori come il nostro, valori da un minimo di 295,00 €/mq ad un massimo di 420,00 €/mq per un Normale stato conservativo.



Tali valori trovano conferma da indagine di mercato svolta dalla quale emerge la presenza di numerosi capannoni in vendita nella sola zona in esame, con la presenza nello specifico, di un capannone nello stesso comparto, di più ampia metratura, con anche zona uffici, in vendita alla cifra di € 400,00 al mq.

A conclusione si indicano, come richiesto, gli adeguamenti e le correzioni introdotti alla luce di comodi e scomodi considerati per la valutazione finale:

Comodi presenti:

- ingresso virtualmente indipendente
- prossimità di facile carico - scarico merci
- prossimità di aree esterne di parcheggio
- unità inserita in area produttiva consolidata
- prossimità di centri serviti

Scomodi presenti:

- immobile viziato da piccola irregolarità urbanistica (possibile semplice sanatoria).

Ai fini della stima dell'unità pignorata, tenuto conto della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione, nonché delle indagini presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotta un valore medio di mercato di 400,00 Euro/mq per superficie commerciale, ritenendo che la consistenza media del capannone e la vocazione produttiva già in essere dell'area possano comunque favorire una veloce vendita. Si fa infine presente, come già accennato, che l'unità è attualmente locata

Alla luce delle considerazioni esposte, dello stato di buona manutenzione generale delle parti esterne ed interne del fabbricato, del fatto che l'unità sia perfettamente in uso, si ritiene congruo definire per il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare un deprezzamento forfettario pari al solo cinque per cento (-5%) del possibile valore di mercato per la vendita coattiva, per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

Valore unitario medio di mercato rilevato per immobili produttivi in normale stato di conservazione	400,00 €/mq
Superficie commerciale di vendita	950,00 mq
Possibile Valore di Mercato Complessivo	380.000,00 €
Deprezzamento per vendita coattiva del bene -5%	- 19.000,00 €
Decurtazione dei costi per illegittimità urbanistica	- 1.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA unità residenziale	360.000,00 €

Si determina il valore dell'intera proprietà per arrotondamento pari ad Euro 360.000,00 diconsi Euro trecentosessantamila/00.



Punto 10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Di non possibile attuazione.

Punto 11 accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data 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 dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento del pignoramento e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 suoi vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello od 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 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.

In sede di sopralluogo effettuato in data 21.10.2025 unitamente al Sig. [REDACTED] dell'Associazione Notai in qualità di ausiliario alla vendita, l'immobile è risultato regolarmente occupato in virtù di contratto di locazione fra la ditta proprietaria e la ditta locataria citata precedentemente ossia la ditta [REDACTED] completamente funzionante ed operativo. Il contratto di locazione è stato sottoscritto in data [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] il quale è stato tacitamente rinnovato per ulteriori anni sei a far data dal [REDACTED]. Pertanto la prossima scadenza è prevista per il giorno [REDACTED]. Il canone mensile è di € [REDACTED] e risulta congruo con valutazioni medie di mercato. **ALL. 10 – CONTRATTO DI LOCAZIONE E VISURA CAMERALE LOCATARIO** [REDACTED]. Non sussiste l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, poiché l'immobile non ricade in condominio. Non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (a meno della banale sanatoria per piccole modifiche al blocco bagni) o vincoli connessi con il carattere storico – artistico dell'abitazione. Le spese di gestione e manutenzione ritengo siano minime, circa quantificabili in € 1.000,00 all'anno. Non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 12 Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Punto 13 *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*

Con risposta al presente quesito si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione di perizia, già citati ossia:

ALL. 2 RILIEVO PLANIMETRICO

ALL. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre ad 1 ulteriore pagina con elencazione degli allegati.

Pesaro li, 05 febbraio 2026

In fede,

Il C.T.U. incaricato Arch. Della Chiara Davide Massimo



ALLEGATI

- ALL. 1 ESTRATTO DI MAPPA - VISURE E PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI
- ALL. 2 RILIEVO PLANIMETRICO: QUOTE - MQ NETTI
- ALL. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 PRATICHE EDILI PER LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ALL. 5 ELABORATO GRAFICO – DIFFORMITA'
- ALL. 6 ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- ALL. 7 ATTO NOTARILE DI MUTUO FONDIARIO
- ALL. 8 ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 05.02.2026
- ALL. 9 ELABORATO GRAFICO - MQ LORDI COMMERCIALI
- ALL. 10 CONTRATTO DI LOCAZIONE E VISURA CAMERALE LOCATARIO

