



TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Piazzale Carducci 12 – 610121 Pesaro

Tel 0721.697225 – Fax 0721.697349

Sito: www.tribunalepesaro.it

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024

Creditore Procedente: **BCC NPLS 2022 SRL**
con sede in Via V. Alfieri n. 1 – 31015 – Conegliano (TV)

Debitore: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**





TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024

1. PREMESSA

La presente consulenza tecnica viene effettuata dal sottoscritto dott. Arch. Federico Francolini, con studio in Fano via Brigata Messina 125, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pesaro Urbino al n. 472, in qualità di CTU, a seguito di nomina da parte del Sig. Giudice Dott. Pini Lorenzo - delegato per le Esecuzioni Immobiliari – con decreto del 10 ottobre 2024 accolta con verbale di accettazione depositato il 15 ottobre 2024 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Quesiti del Giudice:

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, 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 pristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;



4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04/11/2024 in accordo il rappresentante della Associazione di Notai di Pesaro, quale ausiliaria del Custode Immobiliare Avv. Monica Urbinati, mi sono recato in via Caivola nel comune di Mombaroccio (PU).

Sul posto alle ore 9:00 c'era ad attendermi la rappresentante della Associazione di Notai di Pesaro e la signora XXXXXXXXX, eseguita, ho così potuto svolgere regolarmente le operazioni peritali relative all'appartamento dalle ore 9:00 alle ore 11:00.

Terminate le operazioni peritali la ausiliaria del Custode ha stilato un Verbale sottoscritto dai presenti.

Non è stato possibile visionare il garage perché la signora XXXXXXXX non era in possesso delle chiavi, ho potuto farlo qualche giorno dopo assieme alla ausiliaria del Custode, appartenente alla Associazione di Notai di Pesaro (cfr. all.1).

3. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Costituisce oggetto della presente relazione di stima:

1- Unità Immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 1327, sub.3
piano 1 – 1 Cat. A/3, classe 2.

Via Caivola n.7, comune di Mombaroccio (PU).

2- Unità Immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 1327, sub.12

Piano S/2 – 1 Cat. C/6, classe U.

Via Caivola n.7, comune di Mombaroccio (PU).

4. RISPOSTA AI QUESITI

1) 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;

Dopo aver ispezionato direttamente il bene pignorato e aver visionato i dati catastali e i registri immobiliari (Servizio Pubblicità Immobiliare), posso riferire quanto segue: il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un fabbricato costituito da quattro piani con destinazione residenziale, si trova in via Caivola nel comune di Mombaroccio (PU)



I beni sono censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Mombaroccio, la prima unità immobiliare è censita al Foglio 24, Particella 1327, sub.3, piano 1, appartamento categoria A/3 (Abitazione di tipo civile) classe 2 - consistenza 3,5 vani , Sup. Catastale mq 71 escluse aree scoperte mq 62 - R.C. euro 198,4, la seconda unità immobiliare è censita al Foglio 24, Particella 1327, sub.12, piano S2, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) - classe U - consistenza mq 19 , Sup. Catastale mq 22 - R.C. euro 47,10.

2) 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;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sorgono in una area situata sul versante nord- est di un promontorio appena fuori dal centro storico del comune di Mombaroccio, circa 900 m., a poche centinaia di metri si trovano i servizi primari e secondari.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di perizia si sviluppa lungo un versante inclinato molto panoramico, costituito da quattro piante al quale si può accedere dalla strada bassa a livello dei garage, oppure dalla strada alta (via Caivola) che è alla quota del piano definito secondo, ma da cui tramite le scale si accede agli altri piani.

Si precisa che in data 28 aprile 2009 viene comunicata la fine dei lavori di costruzione del complesso residenziale (cfr. all.13).

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 reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

I lavori di costruzione del fabbricato residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della perizia, sono iniziati nell'anno 2005 con:

Permesso di Costruire n. 20 del 07/09/2005 - Pratica Edilizia n.16 del 2005 (cfr. all.7).

Permesso di Costruire n. 19 del 05/10/2007 - Pratica Edilizia n. 42 del 2007 (cfr. all.8).

Permesso di Costruire n. 14 del 26/03/2009 – Pratica Edilizia n. 1 del 2009 (cfr. all.9).

Denuncia Inizio Attività n.44 del 2009 – Pratica Edilizia n.65 del 2009 (cfr. all.10).

Certificato di Collaudo protocollato in data 21/05/2008 (cfr. all.12).

Domanda di Agibilità marzo 2010 (cfr. all.11).



4) 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;

I lavori di costruzione del fabbricato residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della perizia, sono iniziati nell'anno 2005 con:

Permesso di Costruire n. 20 del 07/09/2005 - Pratica Edilizia n.16 del 2005 (cfr. all.7).

Permesso di Costruire n. 19 del 05/10/2007 - Pratica Edilizia n. 42 del 2007 (cfr. all.8).

Permesso di Costruire n. 14 del 26/03/2009 – Pratica Edilizia n. 1 del 2009 (cfr. all.9).

Denuncia Inizio Attività n.44 del 2009 – Pratica Edilizia n.65 del 2009 (cfr. all.10).

Certificato di Collaudo protocollato in data 21/05/2008 (cfr. all.12).

Domanda di Agibilità marzo 2010 (cfr. all.11).

Difformità rilevate dello stato di fatto rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Sono state rilevate delle leggere discordanze delle misure degli ambienti dell'appartamento, Risulta diversa la larghezza della portafinestra del soggiorno rispetto a quella indicata nel progetto. E' presente un piccolo vano con altezza di inferiore ad 1,80 m. adiacente la camera da letto matrimoniale, non presente nel progetto, ma urbanisticamente ininfluenza.

Alcune misure del terrazzo sono diverse dalle misure del progetto.

Nel confronto preliminare con l'ufficio competente del comune di Mombaroccio, si è dedotto che le discordanze sopra elencate possono essere sanate con apposita pratica edilizia di Sanatoria, considerando una spesa complessiva per i costi di regolarizzazione di € 5.500,00.



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

6) 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;

Al Catasto Fabbricati risulta quanto segue (cfr. all.2):

Comune di MOMBAROCCIO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1		24	1327	3			A/3	2	3,5 vani	Tot. 71 m ² Totale escluse aree scop. 62 m ²	€ 198,84
Indirizzo VIA CAIVOLA piano: 1											
Annotazioni											

Comune di MOMBAROCCIO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1		24	1327	12			C/6	U	19 m ²	Tot. 22 m ²	€ 47,10
Indirizzo VIA CAIVOLA piano: S2											
Annotazioni											

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/09/2008 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio n. 2470 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7735.1/2008 Reparto PI di PESARO in atti dal 11/09/2008	

Come specificato nella risposta al quesito n.4 la planimetria reale dell'immobile **non è conforme** a quella Catastale. Ultimata la pratica edilizia di Sanatoria dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale, i costi sono inclusi nella stima fatta.

7) appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 12/07/2024 al n. 6257 di formalità.

Elenco immobili

Comune di Mombaroccio (PU), via Caivola n. 7:

Catasto fabbricati:

= Foglio 24 particella 1327 sub 3; piano 1, cat. A/3, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 198,84.

= Foglio 24 particella 1327 sub 12; piano S/2, cat. C/6, classe U, di mq 19, rendita di Euro 47,10.

(Le porzioni immobiliari sopra descritte sono state edificate sul terreno NCT foglio 24 particella 1327 (Che comprende la p.lla 1342) e derivano da variazione catastale delle particelle 206 e 208 del foglio 24).

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dionigi Alessandro di Pesaro del 04/09/2008 rep. 2470/2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 10/09/2008 al n.

7735 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il

XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà, **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (PU) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Dionigi Alessandro di Pesaro del 13/12/2005 rep. 937/697 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 19/12/2005 al n. 10139 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX sede in PESARO (PU) C.F.

XXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà, **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX nata a

XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

- Originariamente beni di proprietà di:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, VVVVVVVVVV nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per

1/2 ciascuno di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Marchionni Mario di Pesaro del 17/11/1978 rep. 216694 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 15/12/1978 al n. 5676 di formalità.

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;

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pesaro**

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà

e che a tutto il **15/07/2024** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni



ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 3100 del 10/09/2008 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA sede Orciano di Pesaro, C.F. 81004820411, (domicilio ipotecario eletto: PESARO, VIA GIACOMO MATTEOTTI N.4) e **contro:** XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX il 27/03/1970, per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Dionigi Alessandro, Notaio in Pesaro, in data 04/09/2008 rep. 2471/2005.

- **Pignoramento Immobiliare n. 6257 del 12/07/2024 favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L. sede Conegliano, C.F. 05316750263 (richiedente: VISEB SRL PER AVV. UMBERTO GIANNOLA X DOVALUE SPA, VIA G.B. PONTANI N.14 - PERUGIA) **contro:** XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale Di Pesaro, in data 03/06/2024 rep. 1035.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 16/07/2024

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

9) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

a) DESCRIZIONE DELL'AREA SU CUI SORGE L'IMMOBILE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sorgono in una area situata sul versante nord- est di un promontorio appena fuori dal centro storico del comune di Mombaroccio, circa 900 m., a poche centinaia di metri si trovano i servizi primari e secondari.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di perizia si sviluppa lungo un versante inclinato molto panoramico, costituito da quattro piante al quale si può accedere dalla strada bassa a livello dei garage, oppure dalla strada alta (via Caivola) che è alla quota del piano definito secondo, ma da cui tramite le scale si accede agli altri piani.

L'appartamento ha una superficie di 64,56 mq e la sua terrazza di 46,00 mq, identificato al catasto fabbricati al Foglio 24, particella 1327, sub.3, il box auto con una superficie di 22,00 mq è identificato al catasto fabbricati al Foglio 24, particella 1327, sub. 12 (cfr. all. 2).



b) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente PRG il fabbricato ricade in area destinata nel Piano Regolatore del comune di Mombaroccio come: - ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (cfr. all. 20).

c) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (cfr. all. 16 - Tav disegno)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sorgono in una area situata sul versante nord- est di un promontorio appena fuori dal centro storico del comune di Mombaroccio, circa 900 m., a poche centinaia di metri si trovano i servizi primari e secondari.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di perizia si sviluppa lungo un versante inclinato molto panoramico, costituito da quattro piante al quale si può accedere dalla strada bassa a livello dei garage, oppure dalla strada alta (via Caivola) che è alla quota del piano definito secondo, ma da cui tramite le scale si accede agli altri piani.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento ed un box auto.

La struttura portante del fabbricato è a telaio in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, i solai di piano sono a struttura mista in laterocemento.

I divisori interni sono realizzati in laterizio.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.

Gli intonaci interni sono stati realizzati con malta bastarda di cemento e calce e poi tinteggiati.

I sanitari sono in ceramica, i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in ceramica monocottura.

Le porte interne sono con finitura in legno.

Le finestre e portefinestre sono in legno con persiane in legno.

In merito all'impianto termico è realizzato a pavimento con alimentazione a gas metano con caldaia autonoma.

La rete impiantistica per l'approvvigionamento idrico ad uso domestico e lo scarico delle acque reflue presente in Via Caivola è quella pubblica presente nel comune di Mombaroccio.

All'appartamento si accede dalla ampia terrazza con cancelletto privato.

L'ingresso è diretto nell' ambiente con destinazione d'uso a soggiorno-pranzo e cucina, da qui tramite un piccolo disimpegno si accede alla camera matrimoniale alla camera piccola ed al bagno, entrambe le camere si affacciano sulla terrazza.

Al secondo piano interrato, di fatto con accesso diretto dalla strada bassa che lambisce il condominio, si trova il box auto.



VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'immobile si procede secondo il criterio della stima sintetico-comparativa in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base dei prezzi di mercato correnti nella zona, considerando la superficie totale commerciale (muri perimetrali esterni) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale, che riunisce le superfici dei due subalterni (sub.3 e sub.12) viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE.	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Primo	ABITAZIONE	mq 64,56	100%	mq 64,56
Piano Primo	TERRAZZA	mq 46,00	50%	mq 23,00
Piano S2	BOX AUTO	Mq 22,00	50%	mq 11,00
TOTALE m²				98,56

Superficie totale considerata: **mq 98,56**.

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa diseguaglianza del prezzo di vendita per immobili della stessa tipologia. L'appetibilità del bene pignorato è medio/alto per la posizione panoramica.

Da ricerche effettuate nell'ambito della stessa zona, secondo criteri di ordinarietà e oggettività, consultando le più importanti Agenzie Immobiliari di zona e la pubblicazione dei bollettini semestrali del Borsino del Mercato immobiliare della zona interessata (tra cui anche quello dell'Osservatorio Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO) è emerso che:

Abitazioni Civili di tipo Residenziale con le stesse caratteristiche vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 1.300,00/mq a max € 1.900,00/mq.

Si ritiene equo applicare un valore di 1.600,00 €/mq (diconsi Euro milleseicento al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 1.600,00 € x 98,56 mq = € 157.696,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri e costi di regolarizzazione Edilizia	€ 3.500,00	€ 4.500,00
2. Oneri e costi di regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00	€ 1.000,00
2. Ripristino stato dei luoghi	€ 0,00	€ 0,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	€ 0,00	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE RIDUZIONE €		€ 5.500,00

L'adeguamento e la correzione della stima che così si ottiene è la seguente:

valore di mercato € 157.696,00 –
 Totale Riduzione € 5.500,00 =
 Totale € 152.196,00

Per arrotondamento possiamo stimare **€ 152.000,00** (Euro centocinquantaduemila/00).

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'intera unità immobiliare oggetto di valutazione peritale.

10) 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 dell'immobile non consente una sua divisione. Ai fini della vendita è sicuramente più appetibile così com'è.

11) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento 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;

Il solo appartamento, oggetto della perizia, è dato in locazione con regolare contratto registrato il 10/06/2023 e con scadenza al 10/06/2026 (cfr. all.19).

12) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non è oggetto di espropriazione per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri; (cfr. all. 15, 16).

14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Vedi punto 9

15) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

5. CONCLUSIONI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in via Caivola nel comune di Mombaroccio (PU). I beni sorgono su una area situata sul versante nord- est di un promontorio appena fuori dal centro storico del comune di Mombaroccio, circa 900 m., a poche centinaia di metri si trovano i servizi primari e secondari.



Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto di perizia si sviluppa lungo un versante inclinato molto panoramico, costituito da quattro piante, al quale si può accedere dalla strada bassa a livello dei garage, oppure dalla strada alta (via Caivola) che è alla quota del piano definito secondo, ma da tramite le scale si accede agli altri piani.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento ed un box auto.

All'appartamento si accede dalla ampia terrazza con cancelletto privato.

L'ingresso è diretto nell'unico ambiente con destinazione d'uso a soggiorno pranzo e cucina, da qui tramite un piccolo disimpegno si accede alla camera matrimoniale alla camera piccola ed al bagno, entrambe le camere si affacciano sulla terrazza.

Al secondo piano interrato, di fatto con accesso diretto dalla strada bassa che lambisce il condominio, si trova il box auto.

Alla luce delle discordanze dimensionali di alcuni vani rispetto al progetto depositato, sarà necessario presentare una Sanatoria presso gli uffici Comunali e successivo accatastamento, in quell'occasione dovrà essere allineata la numerazione civica presente sul posto (civ. n.9) con quella risultante dalla visura catastale (civ. n.7).

L'appetibilità del bene pignorato è buona, fatto salvo le irregolarità da sanare.

Il solo appartamento, oggetto della perizia, è dato in locazione con regolare contratto.

Ai fini della vendita non si ritiene conveniente dividere l'unità immobiliare in lotti separati.

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In fede.

Fano 15/07/2025

il C.T.U.

Arch. Federico Francolini



6. ALLEGATI

- 1) Verbale inizio operazioni peritali del Custode;
- 2) Visura Catastale e Estratto mappale 1:2000;
- 3) Elaborato planimetrico;
- 4) Planimetria Catastale sub.3;
- 5) Planimetria Catastale sub.12;
- 6) Elenco subalterni
- 7) Permesso di Costruire N.20 DEL 07.09.2005;
- 8) Permesso di Costruire N.19 DEL 05.10.2007;
- 9) Permesso di Costruire N.14 DEL 26.03.2009;
- 10) DIA N.44 DEL 2009;
- 11) Domanda di Agibilità;
- 12) Certificato di Collaudo;
- 13) Comunicazione di fine lavori;
- 14) Estratto Google maps;
- 15) Relazione fotografica;
- 16) Tavola planimetrie 1-100;
- 17) Certificazione Notarile;
- 18) Check-list;
- 19) Contratto di locazione e Registrazione del contratto.
- 20) Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del comune di Mombaroccio.

