

TRIBUNALE DI PESARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2024

Creditore Procedente:	Purple spv srl
	Avv. Maurizio Terenzi
Debitori:	██████████
Custode:	Avv. Patrizia Orioli
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Lorenzo Pini

Fano li 14 febbraio 2025



Il C.T.U. Lucarelli Ing. Giambattista

**TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ES. IMM. N. 102/2024

Purple spv srl / XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giambattista Lucarelli, con studio tecnico in Fano (PU) Via dell'Abazia 1/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1020, ad espletamento dell'incarico ricevuto con decreto del 15 ottobre 2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pini, redige la presente in risposta all'incarico ricevuto avendo altresì verificato la completezza e l'idoneità della documentazione secondo l'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; quest'ultima riporta la cronistoria dell'immobile in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Sempre su certificazione notarile sostitutiva non sono presenti l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e le planimetrie dell'immobile oggetto di perizia. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella detta certificazione notarile.

QUESITI:

Provveda l'esperto:

- 1) *All' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, 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; 2bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art 1 co. 376 legge n.178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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 dell'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)bis 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, segnalando al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In ossequio a quanto richiesto, il sottoscritto, esaminati i documenti di causa e la situazione catastale inerente i beni in esame, precisa che gli stessi beni definiti al Foglio 4 particella 947 sub 4 e sub 5 del Catasto urbano di Pesaro al Comune di Montelabbate, alla data di trascrizione dell'ultimo pignoramento del 28/10/2024, risultano essere di proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1,.

Le operazioni peritali si sono svolte in un primo sopralluogo dell'immobile in data 13/11/2024 e 03/12/2024 in presenza del custode giudiziario ed altri 3 sopralluoghi, in 4 visura catastale, in 4 ispezione ipotecaria e 5 accessi ai documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Montelabbate per l'ottenimento della documentazione tecnica presente in archivio. La documentazione ricevuta è forse mancante di alcune parti in quanto la ricerca per nominativo non è mai definitiva.

Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della perizia, sono state effettuate alcune misurazioni a campione, necessarie per la determinazione delle reali dimensioni dell'immobile e per la loro reale rispondenza alle pratiche depositate presso gli uffici competenti, quali il Comune di Montelabbate e gli uffici del Catasto; nella medesima occasione è stata eseguita una ispezione visiva, al fine di determinare il grado delle finiture e lo stato di conservazione dell'immobile, acquisendo per ciascuna unità immagini fotografiche di ambienti interni ed esterni.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Presso gli uffici del Catasto sono identificabili due unità immobiliari mentre urbanisticamente, presso gli uffici del comune di Montelabbate, sono state autorizzate tre unità immobiliari. Risulta pertanto necessario il frazionamento delle particelle del piano garage per eventualmente abbinare le particelle alle singole unità immobiliari. E' possibile mantenere la divisione catastale in due unità immobiliari abbinando il sottotetto al piano primo ed il piano garage al piano terra. Comunque è necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali previa verifica della conformità urbanistica, possibile solo dopo aver presentato una pratica di sanatoria in base a quanto illustrato nel seguito della perizia. Le piantine catastali risultano essere difformi da quanto rilevato sul posto nella distribuzione interna delle tramezzature ai vari piani. Quindi necessitano di aggiornamento.

I beni oggetto del pignoramento sono deducibili dalle visure catastali, allegate alla perizia, ed in particolar modo sono definite come di seguito riportato:

- 1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 4, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 239 m², Totale escluso aree scoperte 239 m² rendita € 1.022,58, situata in Via Ferruccio Parri , piano S1 – T .
- 2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 5, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 225 m², Totale escluso aree scoperte 216 m² rendita € 795,34, situata in Via Ferruccio Parri , piano 1 – 2 .

Si allega copia delle visure e planimetrie catastali (allegato 2 - 4).

- 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 ripristino; 2bis) 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;

Di seguito vengono riportati gli immobili presenti nella stessa palazzina adibita a villino. Sono stati stimati separando i vari piani e considerando le due unità immobiliari presenti una al piano terra e l'altra al primo piano:

1. Immobile ubicato lungo la strada statale che da Pesaro porta ad Urbino in prossimità di una rotatoria nei pressi della località Osteria Nuova nel Comune di Montelabbate. Fa parte di una area residenziale più ampia con la presenza di residenze di caratteristiche medie; la zona risulta servita in termini di servizi al cittadino. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di due appartamenti con mansarde e garage ed ampio scoperto con finiture di pregio.

Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano terra di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo cucina, soggiorno con scoperto, due camere matrimoniali con terrazzo, due bagni, un ripostiglio ed una camera adibita a studio. Per una superficie totale lorda di circa 160 mq più circa 59.22 mq di terrazzi e portico scoperto. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in ceramica.

2. Immobile ubicato lungo la strada statale che da Pesaro porta ad Urbino in prossimità di una rotatoria nei pressi della località Osteria Nuova nel Comune di Montelabbate. Fa parte di una area residenziale più ampia con la presenza di residenze di caratteristiche medie; la zona risulta servita in termini di servizi al cittadino. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di due appartamenti con mansarde e garage ed ampio scoperto con finiture di pregio.

Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano primo di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso, sala da pranzo cucina con terrazzo, soggiorno con terrazzo ampio, due camere matrimoniali con terrazzo, tre bagni, un antibagno ed una camera da letto. Per una superficie totale lorda di circa 160 mq più circa 36 mq di terrazzi. Le finiture interne risultano essere di particolare pregio con pavimenti in ceramica.

3. Immobile ubicato lungo la strada statale che da Pesaro porta ad Urbino in

prossimità di una rotatoria nei pressi della località Osteria Nuova nel Comune di Montelabbate. Fa parte di una area residenziale più ampia con la presenza di residenze di caratteristiche medie; la zona risulta servita in termini di servizi al cittadino. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di due appartamenti con mansarde e garage ed ampio scoperto con finiture di pregio.

Classificato come garage e cantina di civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano seminterrato di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: tre ampi garage con due accessi esterni indipendenti, una cantina con accesso indipendente esterno, una camera, un bagno e due vani tecnici. Per una superficie totale lorda di circa 153 mq più scoperto. Le finiture interne risultano essere con pavimenti in ceramica.

4. Immobile ubicato lungo la strada statale che da Pesaro porta ad Urbino in prossimità di una rotatoria nei pressi della località Osteria Nuova nel Comune di Montelabbate. Fa parte di una area residenziale più ampia con la presenza di residenze di caratteristiche medie; la zona risulta servita in termini di servizi al cittadino. L'immobile fa parte di una palazzina autonoma di due appartamenti con mansarde e garage ed ampio scoperto con finiture di pregio.

Classificato come civile abitazione di tipo villino, sito nel Comune di Montelabbate Via Ferruccio Parri 1, posto al piano secondo di un edificio bifamiliare con ingresso comune con portico e scala interna di accesso alle due unità immobiliari, risulta composto in unico piano da: ingresso con unica sala con un terrazzo, due camere, un bagno, un ripostiglio ed una zona con altezza minore di 1,50 m.. Per una superficie totale lorda di circa 152 mq di cui circa 48 mq con altezza inferiore a 1,50 m più circa 5 mq di terrazzo. Le finiture interne risultano essere con pavimenti in ceramica.

La vendita degli immobili di cui sopra, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 risulta esente dall'imposta IVA.

Inoltre non sussistono le condizioni del punto 2bis dei quesiti.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna acquisita durante i sopralluoghi (allegato 1).

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

Dai documenti reperiti presso gli uffici Urbanistici del Comune di Montelabbate, la costruzione degli immobili in esame risulta posteriore alla data del 2 settembre 1967 e nel caso specifico è stato indicato l'inizio della costruzione.

- 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 dell'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;***

In seguito all'accesso presso gli uffici Tecnici Urbanistici del Comune di Montelabbate sono stati visionati svariati documenti relativi alle autorizzazioni urbanistiche degli immobili oggetto di stima.

Nello specifico:

- Per gli immobili relativi alla intera palazzina composta oggi da due immobili è stato possibile reperire documenti dall'anno 1989 con domanda n.2389 con concessione n. 85 del 30/12/1989 per progetto di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione successiva variante n. 2648 con concessione n. 43 del 20/04/1991. Abitabilità n.5522 del 29/07/1991. Pratica n. 57/2000 del 04/08/2000 per la realizzazione di due pensiline lungo il perimetro del fabbricato.
In base alle tavole di progetto ed alle successive varianti gli immobili risultano non conformi alle tavole di progetto relativamente alle planimetrie comunali nelle seguenti parti di seguito descritte in modo sommario.
Il progetto urbanistico prevede la costruzione di tre unità immobiliari oggi diventate e rilevate come due unità immobiliari, per cui è necessario prevedere progetto di

sanatoria. Al piano terra è stata chiusa la porta di accesso esterna alla seconda unità immobiliare con trasformazione della stanza cucina a studio con accesso interno e trasformazione in unica unità immobiliare. Il resto del piano terra sembra corrispondere nella distruzione interna degli ambienti sia nel progetto urbanistico che nella planimetria catastale.

Il piano primo sembra corrispondere, nella distruzione interna degli ambienti, sia al progetto urbanistico che alla planimetria catastale.

Il piano secondo, definito sottotetto, presenta differenze nella distribuzione interna degli ambienti per la presenza, non contemplata nelle autorizzazioni sia urbanistiche che catastali, di pareti divisorie non previste per la formazione di due stanze ed un bagno.

Il piano sottostrada sembra corrispondere nella distruzione interna degli ambienti sia al progetto urbanistico che alla planimetria catastale. Fanno eccezione la presenza di una zona aggiuntiva abusiva e totalmente interrata lato strada e lato Urbino anch'essa sanabile con la chiusura muraria della porta di accesso. Nei prospetti i terrazzi presentano dei tagli verticali sul posto che non sono stati graficizzati sul progetto autorizzato e sul posto manca la nuova pensilina sul prospetto principale in base ai progetti autorizzati nel 2000. Anche il portico sul prospetto principale non ha i rivestimenti in muratura sui pilastri.

Le eventuali difformità di altezze e di volume non sono state esaminate nel dettaglio in quanto necessitano di rilievo dell'immobile. Le difformità rilevate sembrerebbero interne e non riguardanti elementi che possano prevedere sanatorie importanti in termini economici come la fiscalizzazione anche se, solo dopo averla valutata con i tecnici del Comune, si possono definire i costi effettivi nel dettaglio.

Le difformità presenti hanno bisogno di una pratica di sanatoria presso il Comune di Montelabbate ed è necessario effettuare un rilievo dell'intero fabbricato ed un confronto con i tecnici comunali per determinare i costi effettivi e l'entità della stessa sanatoria. Ad oggi, per effettuare la pratica di sanatoria che deve prevedere un rilievo degli immobili, una pratica urbanistica ed un aggiornamento catastale, sembrano necessari un minimo di circa € 25.000 ai quali vanno aggiunti sanzioni oblazioni e costi per la realizzazione delle opere necessarie che possono oscillare da un minimo di circa € 10.000 ad un massimo di circa € 80.000. Il costo stimato di massima è da dividere per le due unità immobiliari.

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

Non è stato pignorato un terreno.

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;

Come sopra riportato al punto 1) gli immobili oggetto di causa sono catastalmente identificati come segue:

1. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 4, categoria A/7, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 239 m², Totale escluso aree scoperte 239 m² rendita € 1.022,58, situata in Via Ferruccio Parri , piano S1 – T .
2. Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 5, categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 225 m², Totale escluso aree scoperte 216 m² rendita € 795,34, situata in Via Ferruccio Parri , piano 1 – 2 .

Si conferma, pur sempre nelle limitazioni delle misurazioni su scala delle planimetrie catastali e delle misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo, la corrispondenza delle suddette planimetrie con lo stato attuale degli immobili se non per quanto sopra riportato. E' necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali previa verifica della conformità urbanistica, possibile solo dopo aver presentato una pratica di sanatoria in base a quanto illustrato nella presente perizia. Le piantine catastali risultano essere difformi da quanto rilevato sul posto nella distribuzione interna delle tramezzature ai vari piani. Quindi necessitano di aggiornamento.

Si allegano visure e planimetrie catastali degli immobili (allegato 2-4).

- 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;

Dall'esame dei documenti agli atti e reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riporta la presenza della seguente documentazione:

1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 4.

1. ISCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 9434
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 533360 del 07/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2073 del 01/09/2011 (MODIFICHE CONDIZIONI MUTUO)
2. Annotazione n. 949 del 28/05/2012 (MODIFICHE CONDIZIONI MUTUO)
3. Iscrizione n. 979 del 31/05/2024

2. TRASCRIZIONE del 27/12/2006 - Registro Particolare 11242 Registro Generale 21749
Pubblico ufficiale BUONANNO LUCIANO Repertorio 244785 del 15/12/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

3. ISCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 903 Registro Generale 5061
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 577881/24098 del 18/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3505
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 473796 del 22/05/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1273 del 2001

5. ISCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 979 Registro Generale 6758
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 533360 del 07/06/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2665 del 2004

6. TRASCRIZIONE del 29/07/2024 - Registro Particolare 6837 Registro Generale 9539
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1412
del 26/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Pesaro presso il Comune di Montelabbate al Foglio 4, particella 947, sub. 5.

1. ISCRIZIONE del 09/06/2004 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 9434
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 533360 del 07/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2073 del 01/09/2011 (MODIFICHE CONDIZIONI MUTUO)

2. Annotazione n. 949 del 28/05/2012 (MODIFICHE CONDIZIONI MUTUO)

3. Iscrizione n. 979 del 31/05/2024

2. TRASCRIZIONE del 27/12/2006 - Registro Particolare 11242 Registro Generale 21749
Pubblico ufficiale BUONANNO LUCIANO Repertorio 244785 del 15/12/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

3. ISCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 903 Registro Generale 5061
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 577881/24098 del 18/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3505
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 473796 del 22/05/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1273 del 2001

5. ISCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 979 Registro Generale 6758
Pubblico ufficiale MARCHIONNI ENRICO Repertorio 533360 del 07/06/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2665 del 2004

6. TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 14404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2370 del 28/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si segnala atto di patti di divieto del 08/08/1997 N. 394328/11036 notaio Marchionni Dr. Enrico sede a Pesaro trascritto il 12/08/1997 nn. 7493/5046 da parte di [REDACTED] su Montelabbate Foglio4 Part 947 sub 4 e sub 5.

La società [REDACTED] ha assunto l'obbligo : a) di non percepire anticipazioni di canoni e di locazioni per un periodo superiore ad un anno e di non cedere per lo stesso periodo le rendite civili e naturali degli immobili medesimi; b) di non vendere per tutta la durata del rapporto di conto corrente gli immobili costituiti in garanzia o parte di essi, salvo consenso scritto della banca, da concedere a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, previa eventuale revoca o riduzione del fido concesso.

Sulla base di quanto sopra riportato, all'atto della notifica di pignoramento la parte eseguita, risulta essere proprietà della ditta [REDACTED] per la quota di 1/1, dei beni definiti al Foglio 4 particella 947 sub 4 e sub 5. La ditta sopra indicata risulta intestataria degli immobili oggetto di perizia in forza ad atti regolarmente trascritti.

Non sono presenti comproprietari indivisi.

Si allega copia delle Ispezioni Ipotecarie acquisite presso la Conservatoria (allegato 3).

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

Dall'esame dei documenti agli atti e reperiti presso la Conservatoria e sulla relazione notarile si riportano le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie indicate al punto precedente.

- 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;**

Il documento di stima è stato redatto a seguito di ispezione degli immobili mediante sopralluogo diretto degli stessi al fine di rilevare tutti quei dati (consistenza edilizia, qualità, caratteristiche, utilità, stato di conservazione, ecc.) necessari per la determinazione del valore finale, tenendo in considerazione le seguenti limitazioni della stima stessa:

- ~ La data con la quale sono espresse le opinioni e le conclusioni di valore, indica le condizioni di mercato ed il potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- ~ Le indicazioni concernenti aree, dimensioni delle proprietà, ecc. sono fornite allo scopo di consentire l'identificazione dei beni, e non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà senza la preventiva accurata verifica di un notaio o di un legale;
- ~ Le planimetrie sono state utilizzate come strumenti utili per rappresentare la

proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata e sebbene siano state analizzate al meglio ed in fase di sopralluogo siano state verificate con misurazione diretta le corrispondenze con esse, non possono essere considerate come uno strumento topografico o un rilievo in scala delle superfici;

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli in esame; si tratta di metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'inserimento del bene, in una scala di valori noti di beni analoghi. I valori da utilizzare per la comparazione sono stati reperiti attraverso valori pubblicati da Camera di Commercio, Società Immobiliari ed Istituti Bancari.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, vengono considerati tutti i fattori relativi a destinazione, stato e consistenza dell'edificio, zona in cui ricade, destinazione urbanistica, dimensione del terreno di pertinenza, attestato di prestazione energetica se presente e relativi vincoli cui risulti eventualmente soggetto.

Al fine di determinare tale valore si considera il seguente procedimento:

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R$$

Dove:

- V.M. = Valore di Mercato
- P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq
- mq_C = metri quadri commerciali
- R = percentuale di adeguamento/riduzione della stima

e dove si ritiene opportuno precisare che il valore R su cui fare riferimento, e che deve eventualmente essere determinato per ogni singolo lotto, riguarda gli adeguamenti che portano ad una riduzione del Valore di Mercato finale dovuti ad una serie di fattori quali lo stato d'uso dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici presenti, l'assenza di garanzia per vizi occulti ecc..

In primo luogo, quindi, vengono riportati in formato tabellare i valori relativi alle superfici lorde; la valutazione o stima finale del bene, si determina attraverso la superficie totale commerciale, determinata principalmente sulla base delle misure delle planimetrie catastali e se possibile su quanto reperito presso i pubblici uffici con verifiche a campione di misure effettuate sul posto; tale calcolo della superficie commerciale, così come indicato dalle normative vigenti, in particolare la norma UNI 10750:2005, va effettuato considerando nel computo totale il 100 % delle superfici calpestabili (ovvero la superficie netta), il 100 % delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne non portanti ed il 50% delle superfici occupate dalle pareti portanti interne e da quelle di separazione da altre unità immobiliari (fino ad un massimo di cm 25).

Le superfici dei vani aventi altezza utile inferiore a cm 150 (centocinquanta) non entrano nel computo.

I collegamenti verticali interni (scale) vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

1. Civile Abitazione – F. 4, Part. 947 sub. 4 PT

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile Abitazione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Terra	160	100 %	160
Terrazzi	59.22	50 %	29.61
Totale	219.22	---	189.61

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 90% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del **“più probabile**

valore di mercato” applicando un valore pari a €/mq 2000,00 (duemila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq}	= Prezzo di mercato per beni simili al mq	= € 2000,00
mq_C	= metri quadri commerciali	= 189.61mq
R	= percentuale di adeguamento riduzione della stima	= 90 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2000 \times 189.61 \times 0,9 = \text{€ } 341.298,00$$

che si arrotonda a **€ 340.000,00** (diconsi euro **trecentoquarantamila/00**).

2. Civile Abitazione – F. 4, Part. 947 sub. 5 P1

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile Abitazione	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Primo	160	100 %	160
Terrazzi	36	50 %	18
Totale	196	---	178

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 90% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell’Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell’immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a 2.000,00 (duemila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq}	= Prezzo di mercato per beni simili al mq	= € 2.000,00
mq_C	= metri quadri commerciali	= 178 mq

R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 90 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2000 \times 178 \times 0,90 = \text{€ } 320.400,00$$

che si arrotonda a € 320.000,00 (diconsi euro **trecentoventimila/00**).

3. Civile Abitazione Garage e Cantina– F. 4, Part. 947 sub. 4 S1

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile abitazione Garage	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano garage e Cantina	153	70 %	107
Totale	153	---	107

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 90% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 2.000,00 (duemila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2.000,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 107 mq
R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 90 %

$$V.M. = P_{mq} \times mq_C \times R = 2000 \times 107 \times 0,90 = \text{€ } 192.600,00$$

che si arrotonda a € 190.000,00 (diconsi euro **centonovantattomila/00**).

4. Civile Abitazione Sottotetto – F. 4, Part. 947 sub. 5 P2

Di seguito si riporta in formato tabellare, la superficie di ogni singolo piano con destinazione commerciale, il coefficiente per la determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale totale:

Civile abitazione Sottotetto	Superficie (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Commerciale (mq)
Piano Sottotetto H >1.5m	104	70 %	72.8
Piano sottotetto H <1.5m	48	0%	-
Terrazzi	5.17	50 %	2.6
Totale	157.17	---	75.4

Si ritiene congruo un valore R (percentuale di adeguamento/riduzione della stima) pari al 87% derivante dalla valutazione dello stato di mantenimento che risulta essere molto buono.

Sulla base delle ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari e professionisti situati sul territorio e presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato il calcolo della S.U.L. commerciale, si determina così la stima dell'immobile in base al criterio del “**più probabile valore di mercato**” applicando un valore pari a €/mq 2.000,00 (duemila/00 €/mq) ed ottenendo la seguente stima:

P_{mq} = Prezzo di mercato per beni simili al mq = € 2.000,00
 mq_C = metri quadri commerciali = 75.4 mq
 R = percentuale di adeguamento riduzione della stima = 87 %

V.M. = $P_{mq} \times mq_C \times R = 2000 \times 75.4 \times 0,87 = \text{€ } 131.196,00$

che si arrotonda a **€ 130.000,00** (diconsi euro **centotrentamila/00**).

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

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di causa, riprendendo la numerazione come sopra, tutti gli immobili possono essere venduti separatamente od abbinati secondo le particelle catastali: lotto 1 insieme al lotto 3; lotto 2 insieme al lotto 4. In alternativa è possibile dividere il piano garage in due ed il piano sottotetto in due ed abbinarli ai lotti del piano terra e del piano primo. In tutti i casi è necessario un frazionamento catastale ed un aggiornamento in base allo stato di fatto. Prima dell'aggiornamento catastale è necessaria la pratica di sanatoria urbanistica presso gli uffici del Comune di Montelabbate da definire con i funzionari del comune al fine di conoscere le diverse soluzioni ammesse dalla nuova normativa da poco entrata in vigore definito "Decreto Salva Casa".

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;

Gli immobili ai punto 1 e 3 definiti come Civile Abitazione – F. 4, Part. 947 sub. 4 S1 PT

al piano terra e piano seminterrato risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in base a contatto di affitto registrato in data 23/01/1998 con pagamento delle relative imposte fino al 2012. Tale contratto prevede un canone di € 8.986,35 anno indicizzato ISTAT ad oggi di valore pari ad € 14.872,41anno. Il valore dell'affitto calcolato in base ai valori di mercato individuati è di circa € 4.2 mq/mese X 296.61 mq= € 15.305,00 anno. Per cui il valore dell'affitto da contratto risulta in ordine di grandezza congruo ai valori di mercato. Gli immobili ai punto 2 e 4 definiti come Civile Abitazione – F. 4, Part. 947 sub. 5 P1 P2 al piano primo e piano secondo risultano occupati dal figlio del [REDACTED] (Allegato 4bis).

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

I beni pignorati non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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

Vengono allegate alla presente perizia le planimetrie catastali (allegato 2) ed una documentazione fotografica (allegato 1) degli ambienti interni ed esterni degli immobili stessi.

Fano lì 14 febbraio 2025



Il C.T.U.

Dott. Ing. Giambattista Lucarelli

Allegati:

1) Allegato Fotografico – 2) Planimetrie Catastali - 3) Ispezioni Ipotecarie - 4) Visure Catastali - 4bis) Ufficio del Registro - 5) Nota competenze C.T.U.