



TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Piazzale Carducci 12 – 610121 Pesaro

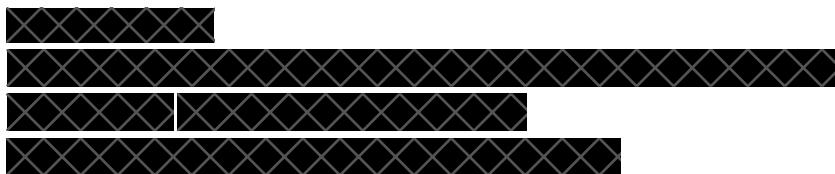
Tel 0721.697225 – Fax 0721.697349

Sito: www.tribunalepesaro.it

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2022

Creditore Procedente:



Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 87/2021

1. PREMESSA

La presente consulenza tecnica viene effettuata dal sottoscritto dott. Arch. Giovanni 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. 431, in qualità di CTU a seguito di nomina da parte del Sig. Dott. Pini Lorenzo - delegato per le Esecuzioni Immobiliari – con decreto del 17 maggio 2022 accolta con verbale di accettazione in data 26 maggio 2022.

Il Giudice FORMULA di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui art. 567 secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice i documenti mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II (Registri Immobiliari) sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

b) se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la*

trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione del giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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 obbligazioni 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 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

Con comunicazione al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX mediante lettera raccomandata e mail all'indirizzo del sottoscritto ricevuta il giorno 12/07/2022 (cfr. all. 1), il Custode Avv. Anna Valentini fissava la data del 26/07/2022 per il sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito mi sono recato in Via Della Pradella n. 24 a Serra Sant'Abbondio (PU).

Sul posto alle ore 10:30 c'era ad attendermi l'Avv. Anna Valentini ma non era presente il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX; per questo motivo non ho potuto svolgere le operazioni peritali non avendo accesso alle unità immobiliari.

Con comunicazione telefonica al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e mail all'indirizzo del sottoscritto ricevuta il giorno 28/07/2022, il Custode Avv. Anna Valentini fissava la data del 05/09/2022 per il secondo sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito mi sono recato in Via Della Pradella n. 24 a Serra Sant'Abbondio (PU).

Sul posto alle ore 9:30 c'era ad attendermi l'Avv. Anna Valentini ed il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX; ho così potuto svolgere regolarmente le operazioni peritali dalle ore 9:30 alle ore 11:30.

Terminate le operazioni peritali l'Avv. Anna Valentini ha stilato un Verbale sottoscritto dai presenti (cfr. all. 2).

3. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Costituisce oggetto della presente relazione le unità immobiliari individuate al Foglio 9 – Particella 394, sub.1 Abitazione di tipo civile (A/2), ed i sub.7 Magazzini e locali di deposito (C/2) - sub.11 Area urbana (F1), situati a Serra Sant'Abbondio (PU) Via della Pradella n.24 (cfr. all. 4).

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 i beni pignorati e aver visionato i dati catastali posso riferire quanto segue: i beni oggetto di esecuzione immobiliare, parte di un edificio realizzato con piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.2 unità immobiliari con destinazione residenziale, sono siti nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in Via della Pradella n.24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Sant'Abbondio, Foglio 9 Particella 394, costituito dai sub.1 piano primo e secondo categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 2

consistenza 7 vani Sup.Catastale mq 219 R.C. euro 379,60 - sub.7 piano seminterrato categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1 consistenza mq 30 Sup.Catastale mq 44 R.C. euro 38,73 - sub.11 piano seminterrato categoria F1 (Area urbana) (cfr. all. 3 e 4).

Il documento "Accertamento della proprietà immobiliare urbana – elenco dei subalterni assegnati" datato 05/07/2022 (cfr. all. 4) non risulta aggiornato in quanto indica i sub.7-9-10-11 come Beni Comuni Censibili ai sub. 1-12-13; di fatto i Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sono intestatari dei sub. 1-7-11.

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, parte di un edificio realizzato con piano seminterrato, piano terra - piano primo e piano secondo per un totale di n.2 unità immobiliari con destinazione residenziale, sono siti nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in Via della Pradella n.24

Le unità oggetto di stima sono composte da sub.1 abitazione di tipo civile con piano primo e piano secondo, sub.7 magazzino e locali di deposito al piano seminterrato e sub.11 area urbana; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via della Pradella n.24 (cfr. all. 4-5).

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;

Il bene pignorato è stato costruito con Licenza di Costruzione n.189 del 25/07/1977 (cfr. all. 6), Autorizzazione di Abitabilità del 20/10/1982 (cfr. all. 7), con successive Concessione in sanatoria n.206 del 30/09/1991 (cfr. all. 8), Concessione in sanatoria n.212 del 24/02/1995 (cfr. all.9), ed Accatastamento del 8/09/1988 (cfr. all. 4).

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 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 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;

Il bene pignorato è stato costruito con Licenza di Costruzione n.189 del 25/07/1977 (cfr. all. 6), Autorizzazione di Abitabilità del 20/10/1982 (cfr. all. 7), con successive Concessione in sanatoria n.206 del 30/09/1991 (cfr. all. 8), Concessione in sanatoria n.212 del 24/02/1995 (cfr. all.9).

Non sono state presentate altre domande, come risulta dalle pratiche depositate negli uffici Comunali.

Le planimetrie catastali, essendo state depositate presso il Comune di Serra Sant'Abbondio per ottenere le Concessioni in Sanatoria sopra citate, rappresentano i documenti ultimi delle unità immobiliari presenti presso l'Ufficio Tecnico; queste sono utilizzate per verificare la legittimità dello stato attuale.

Dal confronto dello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali presentate il 8/09/1988, sono state rilevate delle difformità.

Difformità dello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali presentate il 8/09/1988

Le difformità verificate al piano seminterrato sono:

- presenza di una scala chiusa di accesso dallo scoperto del piano terra al piano seminterrato (sub.7);
- minore altezza dell'ambiente garage e dell'ambiente legnaia (sub.7);

Le difformità verificate al piano primo sono:

- minore altezza del piano (sub.1);
- differente distribuzione della zona di ingresso (sub.1);
- presenza di una scala di accesso al piano secondo in legno-acciaio autoportante (sub.1);

Le difformità verificate al piano secondo sono:

- divisione mediante tramezzature per ricavare n.4 ambienti e n.1 ripostiglio (sub.1);
- sul prospetto ovest modifica delle bucatore (sub.1);
- presenza di n.3 finestre a tetto (sub.1);
- maggiore altezza della linea di colmo interna e delle altezze interne di gronda (sub.1);

In riguardo all'aumento di volume a seguito della scala chiusa di accesso al piano seminterrato è necessario verificare presso gli Uffici Tecnici Comunali la possibilità di sanare il volume; in alternativa sarà necessario demolire il muro di chiusura della scala.

In riguardo alla differente distribuzione della zona ingresso al piano primo, divisione in ambienti e modifica delle bucature del piano secondo sarà necessaria una comunicazione edilizia (SCIA in Sanatoria art.37) ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare.

In riguardo alla maggiore altezza e conseguente aumento di volume al piano secondo, questo è compensato dalla minore altezza del piano primo.

In riguardo alla realizzazione delle scale di collegamento dal piano terra al piano seminterrato e dal piano primo al piano secondo, per regolarizzarle sarà necessaria una dichiarazione di idoneità statica e un certificato di idoneità statico-sismica a firma dei proprietari e di un tecnico abilitato.

Con la modifica della distribuzione della zona di ingresso al piano primo, nell'ambiente ingresso-soggiorno non si verificano i requisiti aeroilluminanti; si renderà necessario allargare la portafinestra esistente fino al verificarsi dei requisiti aeroilluminanti.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile presentando una comunicazione edilizia ed il successivo accatastamento.

Costi di regolarizzazione : € 10.000,00

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. 3 e 4):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1		9	394	1			A/2	2	7 vani	Tot. 129 m ²	€ 379,60
1		9	394	7			C/2	1	30 m ²	Tot. 44 m ²	€ 38,73
1		9	394	11			F/1				
Indirizzo				VIA DELLA PRADELLA N.14 PST-PT-P1-P2							
Annotazioni											

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXX nata a FABRIANO (AN) il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2
2	XXXXXXXXXXXXX nata a SASSOFERRATO (AN) il XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Risulta accertata la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La planimetria reale dell'immobile **non** è conforme a quella Catastale.

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;

Dalla relazione Notarile in data 23 febbraio 2022 (cfr. all. 13) dell' Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) con studio in Via Moccone n.79 risulta che le unità immobiliari Foglio 9 – Particella 394 – Sub. 1,7,11 sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXX nato a Fabriano (AN) il XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Sassoferrato (AN) il XXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno.

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;

I beni sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di (cfr. all. 13 Certificazione Notarile):

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Rizzi Roberto il 24 giugno 2004, repertorio 20884/3136, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 giugno 2004 ai NN.10577/3051 di formalità in favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) – C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA MANICUCCI N.4/6) e contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fabriano (AN) il XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Sassoferrato (AN) il XXXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 9 particella 394 subalterno 1), per la complessiva somma di Euro 250.000,00 (capitale di Euro 125.000,00);
2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Rizzi Roberto il 22 novembre 2005, repertorio 22550/3800, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 novembre 2005 ai NN.19493/5585 di formalità in favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Arezzo (AR) – C.F. 00367210515 (domicilio

ipotecario eletto CAGLI VIA ALESSANDRI N.24) e contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fabriano (AN) il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Sassoferrato (AN) il XXXXXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 9 particella 394 subalterno 1), per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (capitale di Euro 35.000,00);

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'ufficiale Giudiziario di Pesaro il 28 gennaio 2022, repertorio 73, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 febbraio 2022 ai NN:1898/1259 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fabriano (AN) il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Sassoferrato (AN) il XXXXXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno).

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 DEL BENE PIGNORATO

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

L'area su cui sorgono le unità immobiliari pignorate è situata nel Comune di Serra Sant'Abbondio, in Via della Pradella n.24 distante circa 300mt dalla Strada Provinciale 42-Frontone/Serra che conduce al centro storico di Serra Sant'Abbondio (cfr. all. 10).

Si trova a circa 300mt dal centro storico di Serra Sant'Abbondio, è dotata di servizi primari e secondari con buona presenza di aree verdi e parcheggi.

I lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della perizia sono iniziati nel 1978 a seguito della Licenza di Costruzione n.189 del 25/07/1977.

b) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente PRG il fabbricato ricade in area destinata a "Zona C 1 – Art.21 zone di espansione residenziale C (cfr. all. 11).

Lottizzazione residenziale esistenti:

Lottizzazione loc. Pradella

ST – superficie tot. Intervento	16.477 mq
Sf – superficie fondiaria	9.922 mq
S1 – superficie a strade	2.700 mq
S2 – superficie a parcheggio	273 mq
S3 – superficie a verde pubblico	3.582 mq
V – volume edificabile	29.766 mc

c) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (cfr. all. 5)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un edificio realizzato con piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.2 unità immobiliari con destinazione residenziale situati nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in Via della Pradella n.24; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via della Pradella n.24.

La struttura portante del fabbricato è a telaio in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, per i solai di piano e di copertura a struttura mista in laterocemento, per la distribuzione interna con tramezzi in laterizio.

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 tapparelle in pvc; alcuni ambienti hanno un secondo serramento esterno agli oscuranti, in alluminio anodizzato.

Impianto termico alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e caldaia autonoma posizionata nel piano seminterrato.

La rete impiantistica per l'approvvigionamento idrico ad uso domestico e lo scarico delle acque reflue presente in Via della Pradella è gestito da Marche Multiservizi a partire dal 2008 e precedentemente dal Comune di Serra Sant'Abbondio. Da una ricerca fatta presso gli uffici del Comune e presso Marche Multiservizi non risulta una pratica di richiesta di allaccio fognario; per verificare l'allaccio delle unità immobiliari alla rete fognaria sarà necessaria una videoispezione.

La distribuzione interna prevede al piano seminterrato garage, legnaia e scala di collegamento al piano terra; al piano primo ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere da letto, n.4 balconi e scala di collegamento al piano secondo; al piano secondo n.4 ambienti ed un ripostiglio.

Al piano seminterrato il locale garage si presenta allo stato grezzo in stato di forte degrado, privo di pavimentazione e di intonaco su alcune pareti e a soffitto.

Il piano primo si presenta in discrete condizioni di conservazione con presenza in alcuni ambienti di fenomeni di distacco della pavimentazione.

Al piano secondo sono presenti fenomeni di degrado della tinteggiatura del soffitto a seguito di presunte infiltrazioni meteoriche.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare 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 la mezzeria dei muri di confine) e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare. Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta ragguagliata, secondo le consuetudini del mercato immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERF. UTILE LORDA	COEFF. DI CALC.	SUPERF. COMM.
Piano Seminterrato	GARAGE	mq 20,00	60%	mq 12,00
Piano Seminterrato	LEGNAIA	mq 16,00	20%	mq 3,20
Piano Terra	SCOPERTO	mq 151,50	10%	mq 15,15
Piano Primo	APPARTAMENTO	mq 141,00	100%	mq 141,00
Piano Primo	BALCONE	mq 17,70	40%	mq 7,00
Piano Secondo	SOFFITTA	mq 127,00	20%	mq 25,40
TOTALE PT				Mq 203,75

Superficie totale considerata: **mq 203,75.**

Consultando alcune delle più importanti Agenzie Immobiliari della zona è emersa una certa diseguaglianza del prezzo di vendita per unità immobiliari della stessa tipologia. L'appetibilità del bene pignorato è discreta. Il prezzo di mercato dipende da diverse variabili.

L'aspetto positivo è che è immediatamente fruibile salvo il ripristino dello stato dei luoghi se non si riesce a regolarizzare l'aumento di volume della scala di accesso al piano seminterrato e l'allargamento della porta-finestra al piano primo nell'ambiente ingresso-soggiorno.

Sarà necessario qualche lavoro di miglioria relativo al piano seminterrato nel locale garage per gli intonaci e pavimentazione, al piano primo per sistemare i fenomeni di distacco della pavimentazione ed al piano secondo dove sono presenti fenomeni di degrado della tinteggiatura del soffitto a seguito di presunte infiltrazioni meteoriche.

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:

Unità immobiliare classate come abitazioni di tipo civile con le stesse caratteristiche (stato accettabile) vengono venduti ad una cifra che varia da min. € 300,00/mq a max € 550,00/mq. Si ritiene equo applicare un valore di 450,00 €/mq (diconsi Euro quattrocentocinquanta al mq).

Il valore di mercato che così si viene a determinare è: 450,00 € x 203,75mq = € 91.687,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VOCI	COSTO/VALORE/CONDIZIONE	TOTALE €
1. Oneri e costi di regolarizzazione Edilizia	€ 9.000,00	€ 9.000,00
2. Oneri e costi di regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00	€ 1.000,00
2. Stato uso e manutenzione	ACCETTABILE (SPESE STIMATE DA SOSTENERE)	€ 13.000,00
3. Stato di possesso	INTERA PROPRIETA'	€ 0,00
4. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	NESSUNO	€ 0,00
5. Spese Condominiali insolute	€ 00,0	€ 0,00
6. Attestato di Prestazione Energetica	SPESE PER LA REDAZIONE	€ 500,00
8. Assenza di garanzia per vizi	10% valore di Mercato (su € 91.687,00)	€ 9.168,70
TOTALE RIDUZIONE €		€ 32.668,70

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

valore di mercato € 91.687,00 –
 Totale Riduzione € 32.668,70 =
 Totale € 59.018,30

Per arrotondamento possiamo stimare **€ 59.000,00** (Euro cinquantanovemila/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;

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

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. 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;

Come indicato nel punto 7 risulta che le unità immobiliari pignorate oggetto della procedura sono intestate a: Foglio 9 – Particella 394 – Sub. 1,7,11 sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fabriano (AN) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Sassoferrato (AN) il XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

Non risultano contratti di locazione antecedenti al pignoramento.

12) 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) 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, parte di un edificio realizzato con piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo per un totale di n.2 unità immobiliari con destinazione residenziale, sono siti nel Comune di Serra Sant'Abbondio (PU) in Via della Pradella n.24.

Le unità oggetto di stima sono composte da sub.1 abitazione di tipo civile con piano primo e piano secondo, sub.7 magazzino e locali di deposito al piano seminterrato e sub.11 area urbana; le unità immobiliari hanno accesso carrabile e pedonale da Via della Pradella n.24.

La distribuzione interna prevede al piano seminterrato garage, legnaia e scala di collegamento al piano terra; al piano primo ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere da letto, n.4 balconi e scala di collegamento al piano secondo; al piano secondo n.4 ambienti ed un ripostiglio.

Nel corso degli anni sono stati fatti degli interventi non regolari di cui va verificata presso gli Uffici Comunali la possibilità di regolarizzarli presentando una comunicazione edilizia ed il successivo accatastamento; se non sono sanabili sarà necessario intervenire ripristinando lo stato legittimato.

L'appetibilità del bene pignorato è discreta. L'aspetto positivo è che è immediatamente fruibile salvo le irregolarità da sanare e qualche lavoro di miglioria relativa al ripristino delle parti ammalorate presenti al piano seminterrato, piano primo e piano secondo.

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 26/09/2023

il C.T.U.

Arch. Giovanni Francolini



6. ALLEGATI

- 1) Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- 2) Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali del CTU;
- 3) Visura Catastale;
- 4) Elaborato planimetrico 1:500, Planimetria Catastale 1:200 presentate il 8/09/1988;
- 5) Tavole Planimetrie P1S-P1-P2 scala 1:100/1:200;
- 6) Licenza di Costruzione n.189 del 25/07/1977;
- 7) Autorizzazione di Abitabilità del 20/10/1982;
- 8) Concessione in Sanatoria n.206 del 30/09/1991;
- 9) Concessione in Sanatoria n.212 del 24/02/1995;
- 10) Stralcio da GOOGLE MAP;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Fotografie dell'immobile;
- 13) Certificazione notarile;
- 14) Ceck list;