

Tribunale di Pesaro

OGGETTO: Chiarimenti per la vendita RG 04/2024.

Esecuzione immobiliare n°04/2024, ricevuto incarico con Decreto del 16/02/2024, per proprietà site nel Comune di Fano (PU), viale Alcide De Gasperi n.7.

Promossa da: 1. [REDACTED]

Contro: 1. [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Francesco Ercolani RCLFNC84D26L500J iscritto al n°A1823 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro, nominato C.T.U. per l'esecuzione in oggetto,

premesse

che il CTU in data 20/06/2024 prima del deposito della perizia presentava una richiesta di chiarimenti al Giudice sul tema della proprietà dei due locali ad uso ufficio *"i. se i due locali sub.63 e 64 ad uso ufficio possano essere considerati legittimamente di proprietà dell'esecutato"*, ma non riceveva riscontro in merito;

che il CTU in data 06/11/2024 depositava la perizia segnalando al paragrafo 6 la problematica riscontrata durante le indagini peritali: *"Si segnala che i due uffici identificati catastalmente al foglio 54, particella 144 sub. 63 e 64 sono stati oggetto del condono edilizio n. 3947 presentato il 28/03/1986 con oggetto "Tamponamento di parte di un portico al PT per ricavare n.2 vani adibiti ad ufficio, con relativi servizi i [REDACTED] richiedente [REDACTED] di compravendita del 18/11/1983 tra l'Impresa di costruzioni [REDACTED] (venditrice) ed il Sig. [REDACTED] (acquirente) si legge che questi, oltre a divenire proprietario d [REDACTED] uso discoteca, acquisisce an [REDACTED] esclusivo "della porzione coperta del fabbricato (portico)", porzione che, successivamente, verrà tamponata e sarà oggetto del condono succitato. Si consiglia prima della vendita di verificare che il titolo di proprietà dell'Esecutato, anche eventualmente per usucapione, sia legittimo sugli immobili in questione."*;

che in data 30/04/2025 l'Avv.Tonnini presentava istanza di sospensione alla vendita con richiesta di chiarimenti;

che in data 05/05/2025 il Giudice emetteva provvedimento, in risposta all'istanza di sospensione della vendita a firma dell'Avv.Tonnini, che rimandava l'udienza in attesa di chiarimenti da parte dello scrivente CTU;

che in data 20/05/2025 il CTU faceva istanza al Giudice affinché venisse nominato un consulente esperto in materia legale o notarile, in quanto la questione era complessa ed esulava dalle competenze puramente tecniche dell'attuale CTU;

che in data 22/05/2025 il Giudice chiedeva al Procedente di valutare se procedere anche con la vendita dei locali ad uso ufficio o rinunciare agli stessi;

che in data 05/06/2025 l'Avv.Tonnini per il Procedente faceva istanza per la rinuncia parziale del pignoramento immobiliare notificato, in merito ai locali ad uso ufficio, fermo restando il pignoramento del locale discoteca, e chiedeva di disporre una valutazione economica del solo uso esclusivo dei locali ad uso ufficio;

che in data 09/06/2025 il Giudice accoglieva l'istanza dell'Avv.Tonnini e rimandava al CTU per la valutazione economica del solo esclusivo dei locali ad uso ufficio;

Il CTU in questa sede riporta quanto di seguito a rettifica della perizia di stima dallo stesso depositata in data 06/11/2024.

1) VALORE UNITA' AD USO DISCOTECA SUB.62 (DI PROPRIETA')

descrizione	consistenza [mq]	indice [%]	commerciale [mq]
discoteca sub.62	367	100%	367
scoperto esclusivo discoteca fronte	17	10%	1.7
scoperto esclusivo discoteca retro	34	10%	3.4
totale	418		372.1

ID	descrizione	consistenza [mq]	importo unitario [€/mq]	valore [€]
A	discoteca + scoperti escl.	372.1	1,100.00 €	409,310.00 €
1	Spese di regolarizzazione delle difformità	(a detrarre)	5,240.00 €	404,070.00 €
2	Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	(a detrarre)	8,081.40 €	395,988.60 €
3	Riduzione per arrotondamento	(a detrarre)	8.60 €	395,980.00 €

2) VALORE DEL SOLO USO ESCLUSIVO UNITA' AD USO UFFICI SUB.63-64

descrizione	consistenza [mq]	indice [%]	commerciale [mq]
ufficio sub.63	73	100%	73
ufficio sub.64	76	100%	76
totale	149		149

ID	descrizione	consistenza [mq]	importo unitario [€/mq]	valore [€]
A	uffici	149	1,100.00 €	163,900.00 €
1	Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	(a detrarre)	3,278.00 €	160,622.00 €
2	Riduzione per arrotondamento	(a detrarre)	2.00 €	160,620.00 €

Per quanto riguarda i locali ad uso ufficio il debitore possiede solo il diritto dell'uso esclusivo e non la proprietà, quindi partendo dal valore del bene pari ad € 160.620,00, si stima l'incidenza dell'uso esclusivo come 1/5 del totale per un importo pari ad € 160.620,00 /5 = € 32.124,00.

Il sub.62 di proprietà più l'uso esclusivo sui sub.63 e 64 determina un valore totale del bene di € 395.980,00 + € 32.124,00 = € 428.104,00, arrotondato a € 428.100,00.

Pesaro, lì 04/07/2025

