

# TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESEC. N. 65/2022

**RELAZIONE DI STIMA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CONSISTENTI IN UN  
APPARTAMENTO ED UN GARAGE (ATTUALMENTE AL GREZZO)  
ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, FACENTE PARTE  
DELLA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' "MOLINO DELLA  
TORRE" IN COMUNE DI PERGOLA (PU), VIA LAGO DI GARDA S.N.**

## NOMINA C.T.U. , OGGETTO DELL'INCARICO

Con decreto in data 16.05.2022 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Enrico De Biagi, iscritto all'Albo dei geometri con il n.1815, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 24.05.2022, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) (C.F.05033050260) contro [REDACTED] socio amministratore e legale rappresentante p.t. della [REDACTED] [REDACTED] con la custodia giudiziaria affidata dall' IVG Marche.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, in sinergia con il custode, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

per i **sub.4 e sub.23**

1. TRASCRIZIONE del 14/12/2011 - Registro Particolare 9099 Registro Generale 15063  
Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1428/945 del 13/12/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 20/12/2011 - Registro Particolare 2784 Registro Generale 15309  
Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1414/934 del 12/12/2011  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 265 del 2011

3. ANNOTAZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 15356

Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1421/938 del 13/12/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1477 del 2005;

4. ANNOTAZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 2802 Registro Generale 15357

Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1421/938 del 13/12/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1373 del 2006;

5. ANNOTAZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 2803 Registro Generale 15358

Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1421/938 del 13/12/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 60 del 2011;

6. ISCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 25 Registro Generale 185

Pubblico ufficiale OLIVADESE ALESSIA Repertorio 1473/975 del 03/01/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO;

7. TRASCRIZIONE del 14/04/2022 - Registro Particolare 3452 Registro Generale 5144

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 542 del 04/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra premesso, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

### **SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per il giorno 20.06.2022 ore 13,30 la data del primo accesso agli immobili pignorati (unità attualmente al grezzo) site in località Molino della Torre in Comune di Pergola (PU), via Lago di Garda s.n., per poter dare inizio alle operazioni peritale.

Conseguentemente, alla data prefissata, mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato le u.i., ho raccolto documentazione fotografica (**foto dalla n.1 alla n.6**) ed ho verificato le condizioni degli immobili, in tale occasione il Custode Giudiziario ha redatto il verbale di accesso, firmato solo



dal sottoscritto dato che non era presente l'esecutato, il documento è stato allegato alla Relazione di primo accesso (**allegato 2**) trasmessami dal Custode stesso.

Per quanto è stato possibile accertare, i due immobili, trovandosi allo stato grezzo non sono utilizzati e quindi liberi da persone o cose.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1) Identificazione del bene**

Le unità immobiliari in argomento, che si compongono di un appartamento posto al Piano Terra ed un garage posto al Piano Interrato, sono inseriti in un plesso edilizio del tipo a schiera, con due e tre piani fuori terra oltre un piano interrato con garage e ripostigli, il tutto fa parte di una lottizzazione residenziale in località "Molino della Torre", via Lago di Garda s.n. in Comune di Pergola (PU).

Tale schiera, di forma rettangolare, comprende sette fabbricati collegati tra loro dei quali, quattro su tre piani e tre, più piccoli, di due piani per un totale di 19 appartamenti, dei quali solo quello pignorato risulta incompiuto allo stato grezzo.

Gli immobili pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati al F.80 del Comune di Pergola part. 692 sub. 4 (appartamento con scoperto esclusivo) e 23 (Garage con scoperto esclusivo).

Per le caratteristiche costruttive di tali beni non è consigliabile una divisione degli stessi, ma viene proposta una vendita mediante UNICO LOTTO.

Le strutture portanti in cemento armato quali travi, pilastri, scale e solai sono ben visibili perché mancanti di intonaco interno.

I due immobili sono collegati tra loro a mezzo una scala interna in c.a. al grezzo, mentre un'altra, ancora da realizzare, collegherà lo scoperto esclusivo del garage all'esterno.

L'accesso al garage, che è provvisto di una serranda basculante, è garantito da un'area di manovra e da uno scivolo carrabile in cemento, di collegamento alla piccola strada privata a doppio senso che si innesta alla via pubblica.

### **2) Sommara descrizione dei beni..**

L'u.i. (**sub.4**) si compone di un appartamento che si sviluppa al piano terra con pareti esterne in muratura in mattoncini faccia come paramento esterno e internamente prive di intonaco, nelle pareti sono state realizzate le asole delle finestre e porte finestre perimetrate da controtelai in ferro.

Risultano eseguiti i due solai di piano in latero cemento con l'asola per il vano scala.

Dalle tavole grafiche allegate al progetto di costruzione del fabbricato si è potuto osservare che l'appartamento, di che trattasi, allor quando si finirà sarà composto da un ampio locale



(pranzo/soggiorno/angolo cottura) della superficie utile di mq. 28,85, da una camera da letto di mq. 11,96 e un wc di mq. 3,40 oltre un ripostiglio di mq. 7,62 ed un disimpegno di mq. 2,03.

L'altezza del piano è pari a ml. 2,70, tutte le stanze un affaccio sul lato strada mediante aperture e sul retro, inoltre l'unità immobiliare comprende un balcone nel piano terra e due scoperti esclusivi, uno sul fronte e uno più ribassato sul retro entrambi delimitati con recinzione.

Una scala interna in c.a. a due rampe (realizzata al grezzo) collega l'appartamento al piano interrato sottostante, ove insiste l'altro subalterno (**sub. 23**) attualmente unico vano senza divisori con fondo in breccia ove da progetto erano previsti un garage, una cantina e due lavanderie con altezza di ml. 2,50.

Nel locale al P. Interrato, sopra citato, è stato notato che nella parete in c.a. di divisione con un'unità di altrui proprietà, sono state lasciate tre aperture, che non figurano nel progetto approvato e che quindi dovranno essere tamponate, quando si faranno i lavori di completamento.

Nelle due unità immobiliari sono state notate tubazioni, canalizzazioni, nicchie, delle quali alcune complete e funzionanti, perché di utilizzo del piano superiore ed altre incomplete perché di pertinenza dell'appartamento e garage da completare integralmente sia come opere murarie, che come finiture ed impianti tecnologici. Risultano completati all'esterno gli impianti fognari composti da pozzetti, sifoni, fosse e tubazioni collegati alla condotta pubblica posizionate nelle strade limitrofe.

Il fabbricato a schiera (fronteggiante un altro di egual lunghezza già esistente), ha la copertura a due falde in manto di tegole portoghesi anticate, con sottostante guaina impermeabile ardesiata da mm.4 ed è completo di grondaie, discendenti, cicogne e raccordi in rame.

### **3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pergola si è accertato che il progetto per la costruzione degli immobili (attualmente con opere murarie ed impiantistiche sospese) è stato approvato dopo il 1967.

### **4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967**

A livello urbanistico, ai due immobili pignorati, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e permessi (**allegato 3**):

- permesso di costruire n. 13 del 21.01.2005 – prat, ed. n.2004/130 – rif. n. 2004/5583 del 03.06.2004;
- permesso di costruire n. 76 del 10.05.2005 – prat, ed. n.2005/100 – rif. n. 2005/4911 del 04.05.2005;



- permesso di costruire n. 183 del 04.11.2008 – prat, ed. n.2008/167 – rif. n. 2008/6661 del 10.07.2008;

-attestazione di avvenuto deposito di denuncia (n.485/05 COD. NIQS) costruzione di fabbricati residenziali in zona sismica D.P.R.06/06/2001 n.380 LL.RR. n.33/84 e n. 18/87 art. 6 – Certificato di Collaudo protocollato in data 02.08.2007.

Si fa presente che, stante la situazione a livello costruttivo/urbanistico degli immobili da stimare, il futuro acquirente dovrà procedere, a propria cura e spese, alla richiesta di un nuovo titolo abitativo ed al termine dei lavori (da eseguire nel rispetto di quanto riportato nel progetto a suo tempo approvato) completare la pratica urbanistica con la richiesta dell'agibilità ai sensi di Legge ed elaborazione della documentazione e pratica catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debita considerazione per la formulazione del prezzo al mq. riportato nel conteggio per la determinazione del congruo valore delle due unità immobiliari.

La zona, ove sorge il plesso residenziale, viene individuata di espansione (verso sud) al Centro Storico della città di Pergola, fra il Fiume Cesano e via Giovannoni e la stessa è attraversata dalla strada Molino della Torre, da cui prende il nome la lottizzazione stessa.

A circa 50 metri di distanza scorre il Cesano, che determina il vincolo di tutela integrale della zona ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PPAR , anche se il PdL né risulta esente in base all'art. 60 1/b.

#### **5)Per il terreni....**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, dato che il pignoramento comprende un fabbricato con aree esterne classificate quali Beni Comuni Non Censibili riportate nell'Elaborato Planimetrico della Particella n.692, di che trattasi.

#### **6)Identificare catastalmente l'immobile....**

Le due unità immobiliari, oggetto della presente stima, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pergola al foglio 18 particella 692:

- **Sub. 4**, via Lago di Garda – appartamento al P.T. - Cat F/3;
- **Sub. 23**, via Lago di Garda - garage al P.I. - Cat F/3;

completano la proprietà il BCNC n.39 scoperto e parcheggio comuni per i sub. 4 e 23 ed il BCNC n.40 accesso comune per il sub. 23, di proprietà per la quota di 1/1 della ditta "██████████" con sede a ██████████ il tutto come riportato nella visura storica, elaborato planimetrico e mappa catastale (**allegato 4**), facendo presente che, per motivi di convenienza economica, le unità stesse saranno vendute in UNICO LOTTO e che avendo la categoria F/3 sono mancanti delle planimetrie catastali.



### **7)Appurare all'agenzia del territorio ....**

E' stato appurato che l'atto di pignoramento del 08.03.2022 c/o 542, trascritto il 14.04.2022 ai nn. 5144/3452 ed a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. sede di Conegliano (TV), è stato notificato in data 18.03.2022 ai due soci amministratori e legali rappresentanti della società esecutata.

### **8)L'esatta provenienza dei beni .....**

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che gli immobili in argomento sono stati oggetto di compravendita con atto notaio Alessia Olivadese di Pergola del 13.12. 2011 rep. n. 1428 racc. n.945 (**allegato 5**) in proprietà di 1/1 della ditta ' [REDACTED]

### **9)Determinare il valore dei beni .....**

Dei due immobili in argomento distinti al N.C.E.U. del Comune di Pergola al **Foglio 80 particella 692:**

- **Sub. 4**, via Lago di Garda – appartamento al P.T. - Cat F/3;
- **Sub. 23**, via Lago di Garda - garage al P.I. - Cat F/3;

oltre il BCNC sub.n.39 scoperto e parcheggio comuni ed il BCNC n.40 accesso comune sono state rilevate le varie superfici alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) determinando così una **superficie convenzionale totale di mq. 109,91.**

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 550,00** in quanto desunto:

- dalla tipologia costruttiva delle due unità e del fabbricato a schiera che le contiene;
- dallo stato di conservazione delle strutture portanti e finiture realizzate;
- dalle opere mancanti da eseguire quali murarie, impiantistiche e di finitura, che risultano tutte elencate nella Relazione Tecnica, allegata al progetto approvato dal Comune e che il futuro acquirente dovrà rispettare al momento del completamento dei lavori, ora sospesi;
- dalla posizione delle due unità immobiliari nel plesso edilizio di cui fa parte rispetto al Centro città;
- dalla vicinanza della fascia pre appenninica con città e borghi di importanza turistica;
- dalla vicinanza della strada Provinciale SP24 ed SP111 che si collega al Furlo con la SP3 che porta a Roma;
- dalla vicinanza verso la costa Adriatica con Fano che dista una trentina di chilometri;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili simili;
- dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 della ditta esecutata risulta essere il seguente:



**SUB. 4**

Abitazione mq. 64,74 x 1,15 = mq. 74,45

Balcone mq. 7,89 x 0,25 = mq. 1,97

Scop. Escl. mq. 27,30 x 0,15 = mq. 4,10

**SUB. 23**

Garage mq. 24,43 x 0,50 = mq. 12,21

Cant -Lav mq. 40,11 x 0,35= mq. 14,03

Scop. Escl. mq. 21,00 x 0,15= mq. 3,15

-----

Superficie Convenzionale mq. 109,91

**CALCOLO VALORE U.I. SUB. 4 e 23 MQ. 109,91 x euro/mq. 550= euro 60.450,50**

A detrarre pendenze condominiali - **euro 1.311,23**

.....

**IMPORTO VALORE IMMOBILI euro 59.139,27**

**(diconsi euro cinquantanovemilacentotrentanove,27)**

**10) A formare lotti per gruppi..**

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 non si dovrà procedere alla formazioni di lotti per gruppi.

**11) Lo stato del possesso dei beni ...**

Le due U.I. pignorate, di proprietà per quota 1/1 della [REDACTED] della quale è stata prelevata la Visura Camerale (**allegato 6**) nella quale figurano i due Soci Amministratori, dei quali sono stati richiesti e ricevuti i certificati cumulativi residenza e stato di famiglia (**allegato 7**) e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 8**).

Si fa presente che l'intero fabbricato a schiera è gestito dall'amministratore Matteo Guiducci di Pergola e che dalla tabella generale dei millesimi di proprietà risulta che alle due unità immobiliari pignorate è stata assegnata un'incidenza pari a 45,763, inoltre si fa presente che l'ammontare delle spese condominiali si aggira ad euro 150/200 annui e seguono le pendenze ancora da pagare oltre le previsioni di spese per la gestione (**allegato 9**):

- consuntivo anno 2021-2022 ammontano a euro 1.146,48;
- preventivo anno 2023 euro 164,75.



Pertanto il totale delle pendenze condominiali ammonta ad **euro 1.311,23**, tale somma è stata messa in detrazione al valore degli immobili.

**12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...**

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica**

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate numerose fotografie allegate.

**14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....**

Per la tipologia, conformazione, uso degli immobili pignorati non si ritiene conveniente una vendita in più lotti.

**15) Allegare perizia senza i dati personali..**

Sarà inviato l'elaborato peritale epurato dei dati sensibili;

**16) Allegare la check list**

E' stata redatta la check List.

Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 22.03.2023

Il C.T.U.

geom. Enrico De Biagi

Allegati:

- documentazione fotografica (**foto dal n. 1 al n.6**);
- ispezioni ipotecarie (**allegato 1**);
- relazione del sopralluogo di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario (**allegato 2**);
- permessi urbanistici (**allegato 3**);
- visure, elaborato planimetrico ed estratto di mappa catastale (**allegato 4**);
- atto di compravendita (**allegato 5**);
- visura camerale (**allegato 6**);
- certificati cumulativi soci amministratori (**allegato 7**);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 8**);
- millesimi e spese condominiali e pendenze (**allegato 9**).





**FOTO 1**



**FOTO 2**



**FOTO 3**



**FOTO 4**





**FOTO 5**



**FOTO 6**

