



REPUBBLICA ITALIANA TRIBUNALE DI URBINO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO COMUNE DI FOSSOMBRONE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 92/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Francesco Paolo Grippa

Causa promossa da

contro

Il sottoscritto Geom. Matteo Marini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1877, con studio tecnico in Urbania in Largo F.M. della Rovere n.6, a seguito dell'incarico ricevuto in data 09.01.2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice della causa in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03.05.2024, delle varie operazioni peritali e degli accertamenti, risponde punto per punto a quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione allo scrivente CTU.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei:

La documentazione risulta completa.

- 2) Descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione.





L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel Comune di Fossombrone (PU) in via Accoramboni n. 11, di proprietà

L'unità immobiliare è un ufficio, posto al piano terra di una palazzina composta da uffici e abitazioni. Il centro del paese dista circa 200 mt.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Fossombrone, via Accoramboni n.11

foglio 32 mappale 1043 sub 21- categoria A/10 - classe U - consistenza 2,5 vani - superficie catastale 53 mq - rendita € 535,82
proprietà.

L'unità immobiliare confina con proprietà sig.ra G. A. e beni comuni non censibili.

La struttura portante dell'intero stabile è a telaio in cemento armato, con tamponatura in muratura, tramezzi in laterizio, solai di interpiano e di copertura in latero cemento, manto di copertura con tegole portoghesi, pareti intonacate e tinteggiate.

L'ufficio ha un'altezza utile mt. 2,70 e una superficie netta totale di mq 43,70 così suddivisa:

ufficio mq 14,95 - ufficio mq 20 - archivio mq 3,10 - disimpegno mq 2 - bagno mq 3,63 - balcone mq 5,28.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, infissi il legno con persiane.

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano e impianto idrico-sanitario.

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) Se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai indentificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, risultano conformi.

- 4) Proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento della unità immobiliare non regolarmente accatastato.**





La planimetria catastale presentata in data 17/05/2007 prot. n. PS0185331, non risulta conforme allo stato dei luoghi (allegato n.03), in quanto è stato eliminato un piccolo vano archivio, ma non occorre aggiornarla in quanto la variazione non modifica la rendita.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente PRG l'immobile ricade in zona residenziale.

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:

- a) Controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;
- b) 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;
- c) 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'unità immobiliare è stata edificata con i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire n. 2005/17 rilasciato in data 24.02.2005

Permesso di costruire n. 2006/128 rilasciato in data 14.11.2006

Variante n. 2007/56 rilasciata in data 19.04.2007 (allegato n.06)

Certificato di agibilità rilasciato in data 27.07.2007 (allegato n.08).

Vi è una difformità sanabile mediante CILA in sanatoria, in quanto è stato eliminato un piccolo archivio senza autorizzazioni. Inoltre per essere utilizzato come appartamento e non come ufficio, va fatto il cambio di destinazione d'uso.

7) Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 2019-8549 valido fino al 25.03.2029.

8) Accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:

- a) Vincoli artistici, storici, di analienabilità o di indivisibilità:





- b) 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;
- c) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Elenco sintetico delle formalità del, come da ispezione telematica n. T47120 del 02.05.2024 (allegato n.05):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/1998 - Registro Particolare 354 Registro Generale 427 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 16136/4336 del 19/01/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
1. Trascrizione n. 1110 del 01/04/1998
2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1998 - Registro Particolare 43 Registro Generale 429 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE
1. Annotazione n. 1795 del 26/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/1998 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 1528 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 16136 del 19/01/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 354 del 1998
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2003 - Registro Particolare 1885 Registro Generale 8541 Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 767/2003 del 18/11/2003 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1130 del 01/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2006 - Registro Particolare 367 Registro Generale 759 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 28160/9678 del 19/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU) SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2006 - Registro Particolare 368 Registro Generale 760 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 28161/9679 del 19/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU) SOGGETTO ACQUIRENTE
7. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2006 - Registro Particolare 174 Registro Generale 762 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 28162/9680 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ACQUALAGNA(PU)





SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 176 del 15/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2007 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 5728 Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 4524/1524 del 29/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU) SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 3325 Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 77506/36536 del 05/06/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU) SOGGETTO VENDITORE
Presenza Titolo Telematico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2016 - Registro Particolare 472 Registro Generale 3438 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 190 del 16/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 177 del 15/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2019 - Registro Particolare 4070 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE URBINO Repertorio 443/2019 del 22/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 178 del 15/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2023 - Registro Particolare 831 Registro Generale 1048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 3 del 15/01/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACQUALAGNA(PU)
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 6243 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 553 del 11/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Fossombrone (PU)
- 9) Verifichi 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.





Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

- 10) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, in quanto trattasi di ufficio non divisibile in più unità.

- 11) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

L'immobile di proprietà, non è divisibile.

- 12) Accerti se l'immobile sia libero o occupato e in particolare:

- a) Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- b) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratto di locazione;
- c) Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;
- d) Qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è dato in locazione con regolare contratto registrato con codice identificativo TQH23T001097000CC, con durata 4 anni dall' 01.05.2023 al 01.05.2027.

L'importo del canone annuale è pari ad € 3.360,00 e risulta rispondente ai valori di mercato.

L'ufficio viene utilizzato dall'affittuaria come abitazione, all'interno è stata installata una cucina con tavolo da pranzo, mentre nella seconda stanza è stata ricavata una camera da letto

- 13) Determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo le seguenti normative:

norma UNI EN 10750 del 2005, norma UNI EN 15733 del 2011 e D.P.R. 138/98.

DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Ufficio	mq 51	100%	mq 51
Balcone	mq 5	10%	mq 0,50
TOTALE			mq 51,5

Mercato immobiliare del Comune di Fossombrone:

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate prezzo minimo €/mq 770 – prezzo massimo €/mq 1000

Borsino immobiliare prezzo minimo €/mq 571 – prezzo massimo €/mq 862

Informazioni in loco prezzo minimo €/mq 800 – prezzo massimo €/mq 1000

Il procedimento di stima sintetico per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare e tal fine sono state messe in moto delle indagini di mercato.

Dalle indagini di mercato e dai dati riportati nelle pubblicazioni, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato medio al metro quadro, possa essere pari a €/mq 950,00.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 51,5

VALORE MEDIO A METRO QUADRATO LORDO € 950,00

VALORE DELL'IMMOBILE €/mq 950,00 x mq 51,5 = € 48.925,00 arrotondabile a

€ 49.000,00

(euro quarantanovemila/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Urbania li 07.05.2024

Geom. Marini Matteo





Si allegano:

Allegato 01 – documentazione fotografica

Allegato 02 – estratto di mappa catastale

Allegato 03 – planimetria catastale

Allegato 04 – visura catastale storica fabbricato

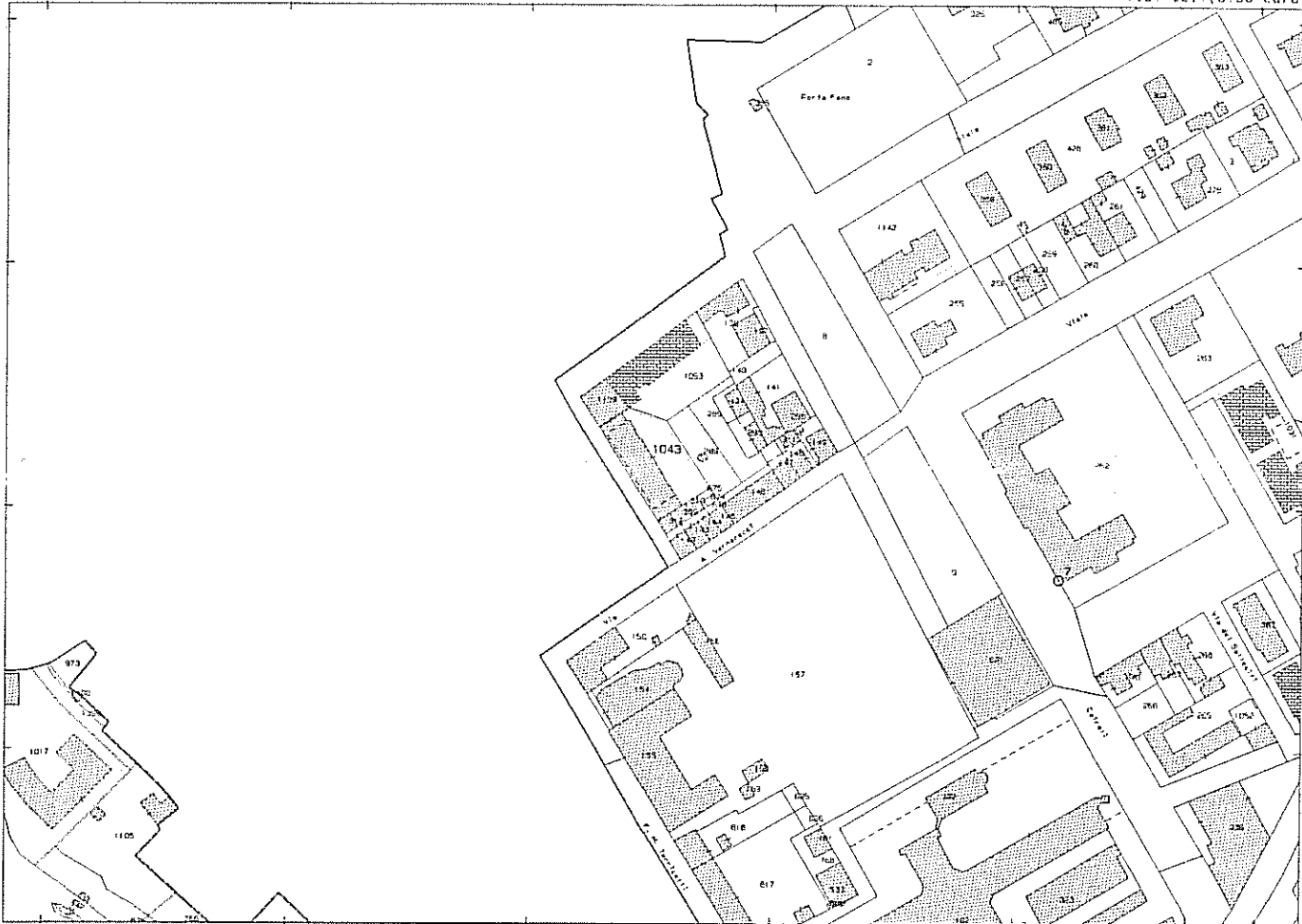
Allegato 05 – visure ipotecarie e elenco formalità

Allegato 06 - permesso di costruire n. 2007_56

Allegato 07 – planimetria progetto comunale

Allegato 08 – agibilità





7-Mag-2024 15:46:3
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metritotale pratica 7312218/2024
Comune (PS) FOSSOMBRONE
Foglio: 32

1 Particella: 1013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0185331 del 17/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossombrone

Via Ottavio Accoramboni

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 1043

Subalterno: 21

Compilata da:

Buresta Giorgio

Iscritto all'albo:

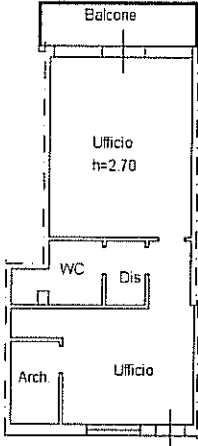
Geometri

Prov. Pesaro

N. 1313

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

