

Ing. ALIPIO FULVI
Via Peroni n. 1- 61040 Mondavio(PU)
Telefono e fax : 0721/97406 cell.3284167218
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu - p.iva 01264850411

TRIBUNALE DI PESARO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Piazzale Carducci n.12-61121 PESARO-Tel.0721-697225 fax 0721-697349

PERIZIA del Consulente Tecnico d'Ufficio

Procedura : **198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da : **FEDAIA SPV SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

Contro : [REDACTED]

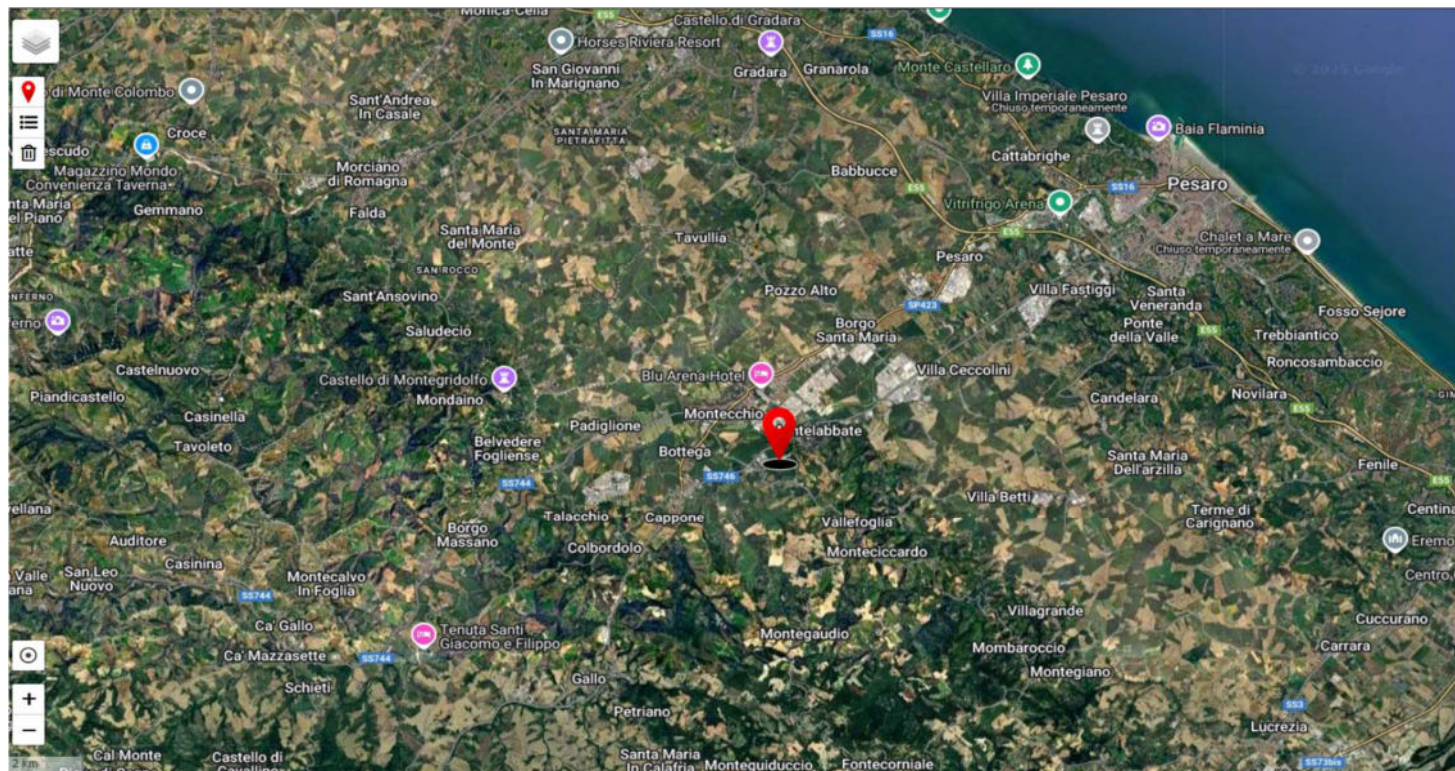
Giudice dell'Esecuzione : **DOTT. PINI LORENZO**

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO C.T.U. : **24/01/2024**

DEPOSITO RELAZIONE DEL CTU: 60 giorni dall'accettazione entro il 25-03-2024 .

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Si pone all'attenzione le seguenti considerazioni l'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare ha il **DIRITTO DI PASSAGGIO** nei confronti :

- Della strada esterna al lotto facente parte del mappale 325 di altra proprietà
- Della strada interna al lotto facente parte del mappale 322 di altra proprietà

Strada ESTERNA alla recinzione del lotto per accedere all'appartamento al piano 1 risulta intestata ad un'altra proprietà :

Catasto: **Fabbricati** Comune: **VALLEFOGLIA** Codice: **M331** Sezione: **B**
Foglio: **9** Particella: **325** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprieta'	1000/1000	

Strada INTERNA alla recinzione del lotto per accedere all'appartamento al piano 1° che risulta intestata ANCHE ad un'altra proprietà **FABBRINI BARBARA(50%)** :

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 12/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	322		-	SEMIN ARBOR 3	01 97		Euro 0,66 Euro 0,76	VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 12/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Sant' Angelo In Lizzola I285; trasferito al comune di Vallefoglia sezione S. Angelo In L. M331B. (n. 9/2014)
Notifica				Partita					

Parte dello scoperto ESCLUSIVO interno corrispondente al mappale 320 di circa 24mq risulta intestato ad un'altra proprietà:

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 12/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	320		-	SEMIN ARBOR 3	00 24		Euro 0,08 Euro 0,09	VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 12/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Sant' Angelo In Lizzola I285; trasferito al comune di Vallefoglia sezione S. Angelo In L. M331B. (n. 9/2014)
Notifica				Partita					

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

**Nell'atto notarile compare scritto che l'appartamento al piano primo è stato
venduto con servitu' attive e passive.....**

REPERTORIO N.20.907=	RACCOLTA N.5.941=
COMPRAVENDITA	
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemilaundici,in questo giorno di giovedì trenta del	
mese di giugno;	
I suddetti diritti immobiliari vengono compravenduti a cor-	
po, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si	
trovano, insieme con la relative ragioni ed azioni,diritti,u-	
si,infissi,servitù attive e passive se vi sono e come sono	
pertinenze,dipendenze e comodità universe.	

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2025
Ora: 17:28:38
Numero Pratica: T501251
Pag: 1 - Fine

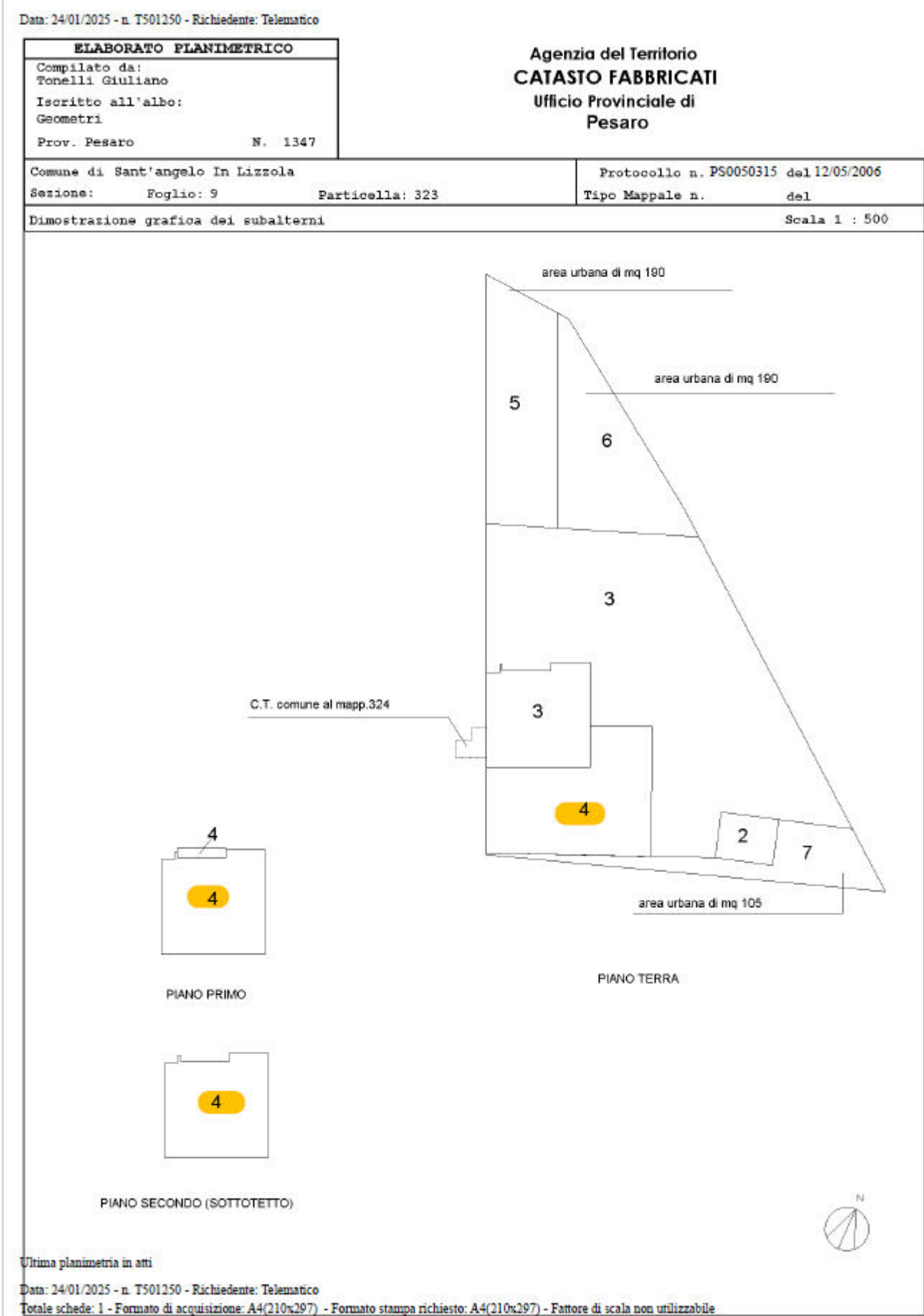
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VALLEFOGLIA		9	323		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1						SOPPRESSO
2	VIA RIMPI	SNC	T			AUTORIMESSA
3	VIA RIMPI	2	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA RIMPI	2	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA RIMPI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 190
6	VIA RIMPI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 190
7	VIA RIMPI	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 120

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411



CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Data: 24/01/2025 - n. T590269 - Richiedente: FLVLP A65E03F347N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2025 - Comune di VALL'EOFGLIA(M331B) - < Foglio 9 - Particella 323 - Subalterno 4 >
STRADA DI RIMPI n. 2 Piano T-1 - 2

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Parte dello **scoperto ESCLUSIVO** corrispondente al **mappale 320 di circa 24mq** risulta intestato ad un'altra proprietà.



198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	323	4			A/2	1	6,5 vani	Totale: 179 m² Totale: escluse aree scoperte**: 161 m²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			STRADA DI RIMPI n. 2 Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita						Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

APPARTAMENTO AL PIANO 1° – VALLEFOGLIA – LOCALITA' S-ANGELO IN LIZZOLA – VIA RIMPI N.2 , **FOGLIO 9 –MAPPALE 323- SUB.4**

L'appartamento al piano PRIMO oggetto della seguente perizia fa parte di un fabbricato bifamiliare in VALLEFOGLIA(PU) – LOCALITA' S-ANGELO IN LIZZOLA – VIA RIMPI N.2 ,nato originariamente come fabbricato unico insieme a quello dell'altra proprietà il mappale 325 con Licenza per esecuzione dei lavori n.48 del 14-10-1974 con struttura mista muratura-cemento armato.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una **strada esterna alla recinzione dell'appartamento ricadente sul mappale 325 appartenente ad altra proprietà al 100% e strada interna alla recinzione dell'appartamento ricadente nel mappale 322 di altra proprietà al 50%.** ma con diritti di passaggio come evidenziato nell'atto di trasferimento allegato.

Parte dello scoperto ESCLUSIVO corrispondente al mappale 320 di circa 24mq risulta intestato ad un'altra proprietà al 100%.

All'appartamento al piano 1° si accede tramite **scala in acciaio esterna scoperta, balcone di ingresso, disimpegno interno all'ingresso con scala prefabbricata che conduce al piano secondo sottotetto e scala a chiocciola che conduce al p.terra da eliminare con chiusura del solaio** , ripostiglio , cucina-soggiorno , balcone sul retro , disimpegno zona notte, bagno

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

, camera singola , camera matrimoniale con bagno interno senza il ripostiglio interno all'interno della camera .

Al piano secondo sottotetto si accede tramite scala a prefabbricata interna posizionata a sinistra dell'ingresso.

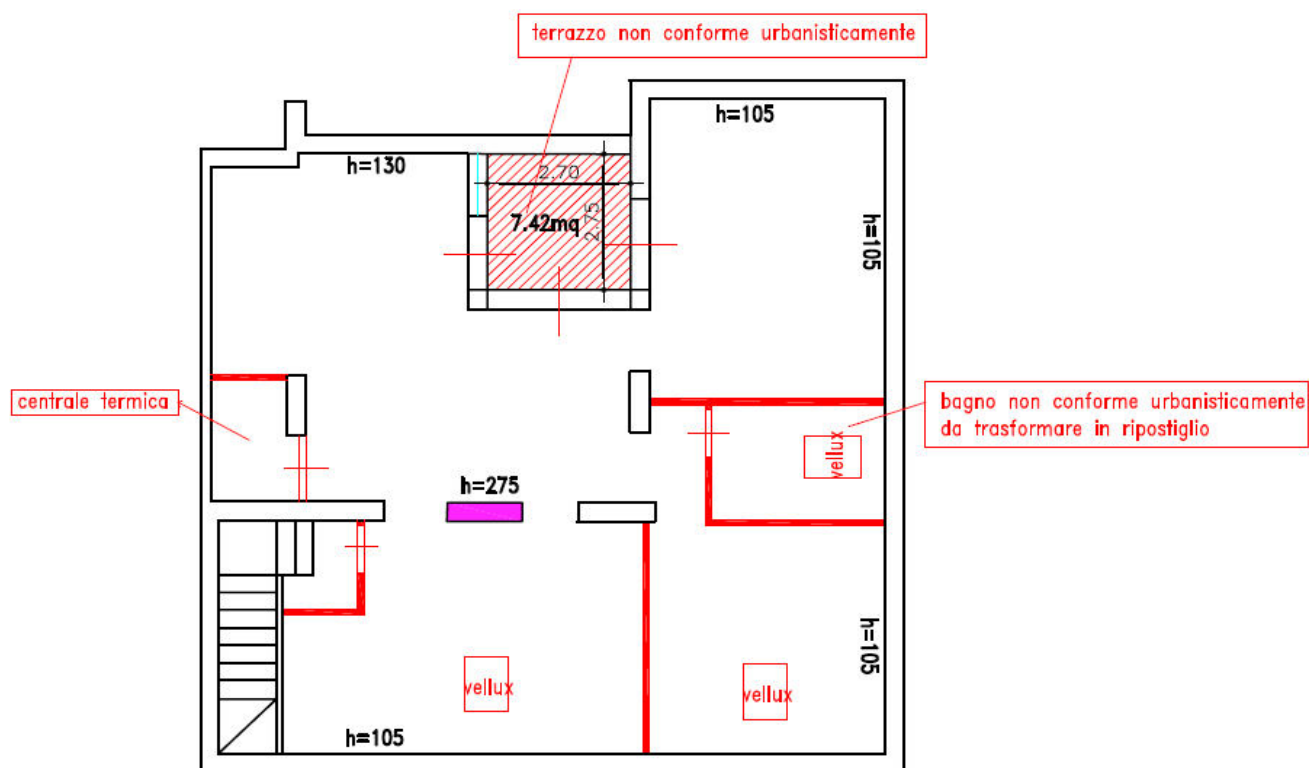
La soffitta presenta dei locali senza conformità urbanistica-catastale con le seguenti opere non regolari :

- **Bagno non indicato nei titoli edilizi e nell'accatastamento , con altezze non conformi all'uso e quindi l'unica soluzione è la rimozione del vaso-bidet con trasformazione in ripostiglio .**
- **Il terrazzo, i tramezzi interni , la centrale termica , le vellux nella copertura , il disimpegno nell'ingresso , la scala esterna in acciaio all'appartamento non sono conformi urbanisticamente ma regolarizzabili , con una SCIA in SANATORIA.**
- **Anche la scala esterna in acciaio all'appartamento risulta essere non essere conforme urbanisticamente.**

Scoperto esclusivo al piano terra di circa 204,00mq dei quali pero' per 24mq fanno parte del mappale 320 intestato ad un'altra proprietà al 100%.

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411



 Muratura demolita e sostituita da un architrave in acciaio

 TRAMEZZI NON CONFORMI URBANISTICAMENTE

piano secondo soffitta

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

SPESE CONDOMINIALI

Non c'è un condominio costituito .

La bolletta del gpl , è unica insieme a quella dell'appartamento al p.terra.

La bolletta dell'acqua, è unica insieme a quella dell'appartamento al p.terra.

2-STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 18-02-2025 ore 9.00 l'appartamento risulta essere occupato dai coniugi

3-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/06/2011 Pubblico ufficiale PREDIERI ANNA RITA Sede PESARO (PU) Repertorio n. 20907 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4873.1/2011 Reparto PI di PESARO in atti dal 06/07/2011	

4-ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

“ 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 all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

Risposta CTU : il creditore ha optato al deposito di certificazione notarile sostitutiva ;

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento 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.

Risposta CTU : non è questo il caso ;

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.

Risposta CTU : la certificazione notarile sostitutiva NON risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al 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).

Risposta CTU ;

Il creditore NON ha depositato ne l'estratto catastale attuale e ne 'estratto catastale storico

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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 risultante dal certificato.

Risposta CTU : Non è stato depositato

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.

Risposta CTU : E' stato depositato il certificato di matrimonio

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

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;

Risposta 1 CTU : non occorre nessun frazionamento

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*

• **Risposta 2 CTU : La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A**

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;

• **Risposta 3 CTU : La costruzione non risulta essere anteriore al 2 settembre 1967.**

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 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 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;**

Risposta 4 CTU : Non è stata presentata nessuna istanza di condono.

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

Risposta 5 CTU : NON E' OGGETTO di certificato di destinazione urbanistica

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Risposta 7 CTU :

L'immobile non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e quindi non si predispone 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;

Risposta 8 CTU : è stato depositato il certificato notarile ipo-catastale

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;

Risposta 9 CTU : vedere la tabella finale valore lotto

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;

Risposta 10 CTU : vedere relazione , non è necessario nessun frazionamento

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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 alleggi 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;

Risposta 11 CTU :

- **vedere la tabella finale valore lotto**

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

Risposta 12 CTU : non sono oggetto di esproprio per pubblica utilità

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

Risposta 13 CTU : vedere allegati

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.

Risposta 14 CTU : vedere relazione

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

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

Risposta 15 CTU : **vedere relazione senza nomi**

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

Risposta 16 CTU : **vedere allegati**

5-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' stato depositato il certificato notarile ipo-catastale

6-PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Concessione edilizia n.48_74 rilasciata dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola il 19-07-1974 .(INDICATA NELL'ATTO NOTARILE pero' non riscontrabile nell'accesso agli atti del Comune di Vallefoglia , fraz. Montecchio)
- Variante alla n.48/74 del 14-10-1974 (allegata)
- Abitabilità p.terra e piano 1° del 24-04-1978(allegata)
- Denuncia Inizio Attività n.D605 del 04-04-2006, protocollo n.5277 per ristrutturazione del fabbricato con divisione in due unità immobiliari di un edificio di civile abitazione .
- **Non è stata presentata l'abitabilità del nuovo appartamento al piano 1°.**

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA :

CRITICITA' : MEDIA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE :

SERVITU' DI PASSAGGIO NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NEI MAPPALI 325-322	6.000,00 €
REGOLARIZZAZIONE MAPPALE 320	3.000,00 €
SCIA IN SANATORIA PER REGOLARIZZAZIONE TERRAZZO SOFFITTA E TRAMEZZI	7.000,00 €
RICHIESTA DI ABITABILITA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO 2°	1.000,00 €
CHIUSURA SOLAIO DELLA SCALA CHIOCCIOLA DEL P.TERRA	3.000,00 €

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 120 giorni

7.2 CONFORMITA' SISMICA :

CRITICITA' : MEDIA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE :

CERTIFICATO IDONEITA' STATICA -SISMICA	7.000,00 €
--	------------

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 60 giorni

7.3 CONFORMITA' CATASTALE :

CRITICITA' : MINIMA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE :

ACCATASTAMENTO	1.000,00 €
----------------	------------

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 15 giorni

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI-ATTO :

CRITICITA':NESSUNA

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE : 0,00 euro

TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE :0 giorni

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

8. CARATTERISTICHE LOTTO

CONFINE LOTTO : altre proprietà .

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'immobile è collocato in Strada dei Rimpi n.2

CONSISTENZA :

Intero – **Porzione edificio**

IMMOBILE SITUATO IN ZONA :

Centrale- Semicentrale-**Periferica-Isolata**

STATO DELL'AGGLOMERATO CIRCOSTANTE :

Completamente urbanizzato-**in completamente** –di nuova formazione – zona agricola

ASPETTO COMPLESSIVO :

Signorile –Accurato-**Civile economico** -Popolare

STATO DI MANUTENZIONE :

Ottimo-Buono-discreto-**scadente**-mediocre

STATO DI CONSERVAZIONE:

Ottimo-Buono-discreto-**scadente**-mediocre

COMMERCIALIZZABILITA' :

Ottima-Buona-**discreta**-scadente-mediocre

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

SERVIZI:

asilo nido: non presente

campi da tennis: non presenti

campi da calcio: non presenti

centro commerciale: non presente

centro sportivo: non presente

cinema :non presente

farmacie : non presenti

negozi al dettaglio: non presenti

palestra : non presente

parco giochi: non presenti

palazzetto dello sport : non presente

scuola elementare: presente

scuola per l'infanzia: presente

scuola media inferiore: presente

scuola media superiore: non presente

spazi verde: presenti

stadio: non presente

supermercato: non presente

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

COLLEGAMENTI :

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

QUALITA' E RATING IMMOBILE :

livello di piano:

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

esposizione:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

luminosità:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

panoramicità:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

impianti tecnici:

Qualità :Ottima, **Buona**, Discreta, Scadente, Mediocre

stato di manutenzione generale:

Qualità :Ottima, Buona, Discreta , **Scadente**, Mediocre

servizi:

Qualità :Ottima, Buona, **Discreta**, Scadente, Mediocre

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI EDILIZIE :

Struttura portante : **struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. n , cornicione in latero-cemento.**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Muri esterni : **intonacati**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Solai: **in laterizio**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Copertura: **in laterocemento**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Manto di copertura: **in laterizio**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Cornicione: **in latero-cemento**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Discendenti :**in rame**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono**, Discreto, Scadente, Mediocre

Scala esterna:

stato di manutenzione : Ottimo, Buono , Discreto, **Scadente**, Mediocre

Pareti esterne dell'edificio **intonacate**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

Balconi : **in latero cemento**

stato di manutenzione : Ottimo, Buono, **Discreto**, Scadente, Mediocre

Marciapiede esterno ; **in marmettoni**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Infissi esterni: **persiane in PVC**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Infissi interni e vetri : **in PVC con vetro termico**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Tramezzature interne: **in laterizio, intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Muri perimetrali dalla parte interna : **intonacati con malta cementizia e tinteggiatura al civile .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

Pavimentazione **in ceramica**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** , **Discreto**, Scadente, Mediocre

Plafoni: **in tutti i vani**

Porta d'ingresso: **in PVC**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** , Discreto, Scadente, Mediocre

Porte interne : **in legno .**

stato di manutenzione : Ottimo, **Buono** Buono, Discreto, Scadente, Mediocre

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

IMPIANTI :

Ascensore: **non presente**

Condizionatore: **presente**

Allarme : **presente**

Impianto Elettrico:

rispondenza alla vigente normativa: **si allega la certificazioni dell'impianto elettrico.**

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma :

tempi necessari per la regolarizzazione :

Impianto Termico:

tipologia : **caldaia a gpl di 25.9kw con stufa a pellet di 18,00kw alternativa alla caldaia a gpl**

alimentazione : **GPL**

diffusori : **termosifoni**

rispondenza alla vigente normativa: **si allega la certificazione dell'impianto termico**

costi necessari la verifica degli impianti e messa a norma :

tempi necessari per la regolarizzazione :

9-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA MISURA DELLE CONSISTENZE

A seguito dell'accertamento in occasione del sopralluogo e sulla scorta delle planimetrie catastali sono state desunte le sopradescritte consistenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, calcolate computando interamente le murature interne ed esterne/perimetrali, ad esclusione di quelle in comune nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con le parti di uso comune, valutate per $\frac{1}{2}$.(superficie ESTERNA lorda)

La superficie ESTERNA lorda viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso; alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive e delle parti comuni, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva (superficie convenzionale); il calcolo della suddetta superficie convenzionale viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali ed accessori stessi.

CRITERIO DI STIMA e VALORE DI MERCATO

Per assegnare all'immobile il prezzo base nella procedura d'asta dell'esecuzione immobiliare in oggetto, si deve stabilire il relativo valore congruo, da attribuire attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato.

I suddetti prezzi di mercato per gli immobili di cui sopra, sono noti al sottoscritto C.T.U., sia per conoscenza professionale che per informazioni presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali; in questa ottica il sottoscritto, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa valutazione estimativa.

Nell' apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alle unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo".

E' questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi@ingpec.eu -p.iva 01264850411

una “scala dei prezzi” su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Le indagini e ricerche effettuate, sono state fatte anche con l'ausilio della “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, sia dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) sia dell'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) tenendo conto della zona e della posizione dell'immobile, del piano e delle caratteristiche intrinseche nonché della qualità dei materiali della singola unità immobiliare.

Si adotta come parametro di misura il metro quadrato di superficie commerciale o convenzionale, secondo le consuetudini del mercato immobiliare locale; il calcolo della suddetta superficie viene eseguito mediante l'applicazione di coefficienti alla superficie lorda reale in base alla destinazione d'uso dei locali stessi e delle pertinenze esclusive e comuni.

Suddetti valori unitari al MQ. andranno moltiplicati per le superfici convenzionali precedentemente calcolate e riportate delle singole unità immobiliari.

198/2024 ESECUZIONE IMMOBILIARE

CTU- Ing. ALIPIO FULVI -Via Peroni n. 1-61040 Mondavio(PU) –Telefono e fax: 0721/97406 –
e-mail: fulvi.alipio@alice.it PEC:alipio.fulvi @ingpec.eu -p.iva 01264850411

APPARTAMENTO AL P.TERRA - VALORE COMMERCIALE				
	SUPERFICIE ESTERNA LORDA(SEL)		COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
SCOPERTO ESCLUSIVO-SUB.4	180,00 mq x		0,05	9,00 mq
APPARTAMENTO AL PIANO 1° -SUB4	121,81 mq x		1,00	121,81 mq
TERRAZZO AL PIANO 1°-SUB.4	12,37 mq x		0,30	3,71 mq
SOTTOTETTO AL P.2-SUB4	114,39 mq x		0,50	57,20 mq
TERRAZZO AL PIANO 2°-SUB.4	5,15 mq x		0,30	1,55 mq
			TOT.	193,26 mq
	193,26 mq *	1050,00 euro/mq=		202.924,05 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI				€ 20.292,41
SERVITU' DI PASSAGGIO NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NEI MAPPALI 325-322				6.000,00 €
REGOLARIZZAZIONE MAPPALE 320				3.000,00 €
SCIA IN SANATORIA PER REGOLARIZZAZIONE TERRAZZO SOFFITTA E TRAMEZZI				7.000,00 €
RICHIESTA DI ABITABILITA' DELL'APPARTAMENTO AL PIANO 2°				1.000,00 €
CHIUSURA SOLAIO DELLA SCALA CHIOCCIOLA DEL P.TERRA				3.000,00 €
ACCATASTAMENTO				1.000,00 €
CERTIFICATO IDONEITA' STATICA -SISMICA				7.000,00 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE VENDITA:				€ 0,00
VALORE COMMERCIALE AL NETTO DEGLI ADEMPIMENTI				€ 155.631,65
E CORREZIONI				
In arrotondamento				€ 155.000,00

Gli allegati, alla presente relazione, ne costituiscono parte integrante.

Mondavio , lì 20-02-2025

Il C.T.U.

Ing. Alipio Fulvi