

Geom. Monica Andreuccioli
Via Ripe n°96
Comune di Montelabbate (PU)
monica.andreuccioli@libero.it
monica.andreuccioli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO ESECUZIONE IMMOBILIARE N°190/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

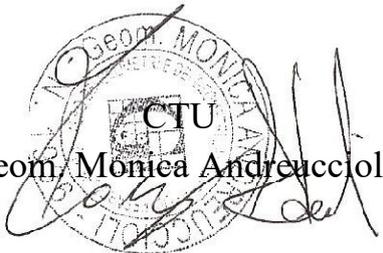


CONTRO:



PERIZIA ESTIMATIVA

Montelabbate, 03 marzo 2025.
24 aprile 2024.
27 giugno 2025.


Geom. Monica Andreuccioli



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

La sottoscritta Geom. Monica Andreuccioli, residente in via Ripe n°96 Comune di Montelabbate (PU), iscritta al Collegio dei Geometri di Pesaro e Urbino al n°1936, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio della presente causa in data 25/01/2025 dal Giudice Esecutivo Dott. Lorenzo Pini,

DICHIARA

di aver richiesto presso tutti gli Enti ed Uffici competenti la documentazione necessaria; inoltre, di aver eseguito sopralluogo presso l'immobile in data 17/02/2025 insieme al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Pesaro (IVG) e la debitrice [REDACTED] per eseguire il rilievo dell'immobile, al fine di redigere la presente relazione tecnica-economica rispondendo ai quesiti posti dal Giudice Esecutivo Dott. Lorenzo Pini.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Si è proceduto alla verifica preliminare della documentazione in base all'art. 567 secondo comma del cpc.

Al momento della presentazione del Decreto Ingiuntivo la proprietà degli immobili oggetto di pignoramento della presente Esecuzione Immobiliare è intestata alla [REDACTED]

Dall'esame dei documenti si è riscontrato che il Creditore Procedente ha depositato in Tribunale:

- La Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 CPC per un periodo antecedente ai venti anni;
- L'estratto di mappa attuale.

La sottoscritta ha eseguito le visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate – Territoriale (Catasto), in quanto nel Fasciolo non erano presenti, relativo al periodo preso in considerazione della certificazione delle trascrizioni.

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] il certificato di stato civile ed il certificato di matrimonio, di cui si allega copia.

Vista la Memoria dello Studio Legale D'Andria Associazioni Professionale con data 20/06/2025, convalidata dal G.E. Dott. Lorenzo Pini e notificata alla sottoscritta in data 27/06/2025; nella quale viene richiesta l'esclusione dalla Perizia Estimativa dell'immobile censito al Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 6 in quanto non gravante di ipoteca in favore della Banca. Si invia nuova perizia escludendo il suddetto immobile.

La presente vendita immobiliare consiste in **LOTTO UNICO**.



LOTTO UNICO – ABITAZIONE e GARAGE

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

Gli immobili si trovano all'interno di un complesso residenziale situati al piano interrato e terra sito in [REDACTED]

È da precisare che l'indirizzo dell'immobile attuale è [REDACTED] mentre nei documenti castali e nelle notifiche effettuate alla debitrice, l'immobile è individuato a [REDACTED]

Gli immobili sono individuati catastalmente al Catasto Fabbricati:

- Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 12 Categoria A/3 Consistenza 3 vani PT e PS1, sito in [REDACTED]

- Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 11 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 20mq PS, in [REDACTED]

L'immobile Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 12 - piano interrato confina:

- Nord: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] sub 11;
- Sud: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] - terreno;
- Est: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] sub 10;
- Ovest: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED].

L'immobile Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 11 - piano interrato confina:

- Nord: [REDACTED] Mappale [REDACTED] sub 1;
- Sud: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED] sub 12;
- Est: [REDACTED] Mappale [REDACTED] sub 4-10;
- Ovest: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED].

L'immobile Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 12 - piano terra confina:

- Nord: Foglio [REDACTED] Mappale [REDACTED];



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

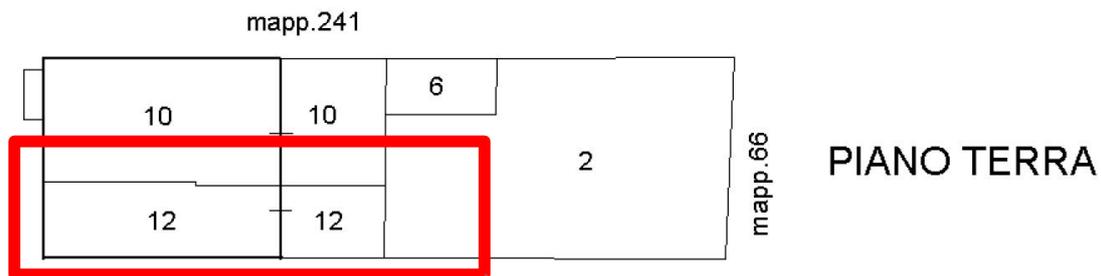
monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

- Sud: Foglio ■ Mappale ■ sub 2;
- Est: Foglio ■ Mappale ■ sub 10;
- Ovest: Foglio ■ Mappale ■.

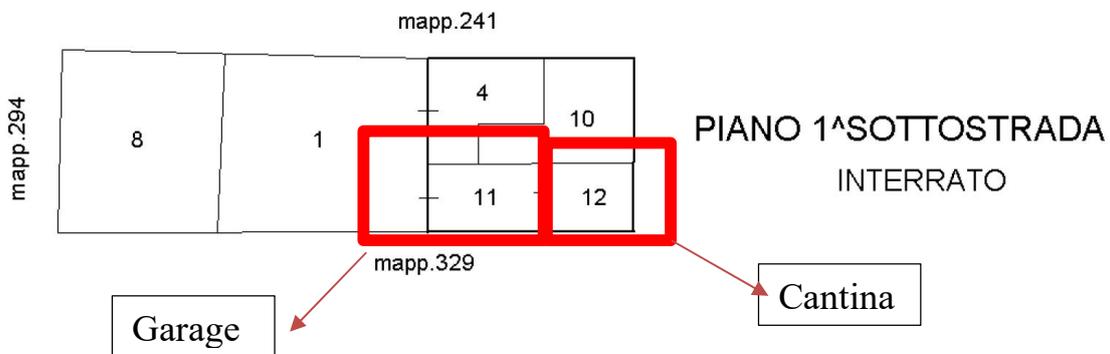
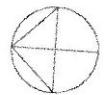
Urbanisticamente in base al PRG Vigente del ■ rientra art. 19 “Zona residenziale di completamento” delle NTA.

La vendita consiste in un UNICO LOTTO.



Appartamento

Piano terra



Garage

Cantina

Piano interrato

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Il lotto oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale composto da unità abitative con ingressi indipendenti ed è privo di Condominio, sito in ■

Il bene è situato in Loc. ■ nel Comune di ■ sulle colline interne a circa 13km da ■) e circa a 12km da ■).



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

L'intero complesso, è realizzato su terreno in leggero declivio, è distribuito su 2 livelli, piano interrato destinato ad autorimesse e cantina, il piano terra destinato ad unità abitative.

La struttura dell'immobile è intelaiata, costituita da pilastri e travi in c.a., solai di piano e copertura in latero-cemento, manto di copertura in coppi; i muri perimetrali di tamponamento in laterizio, le finiture esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate.

L'intero lotto è costituito da una unità immobiliare destinata a residenza ed il garage e cantina a piano interrato.

L'appartamento è di superficie lorda 93,39mq, suddiviso in soggiorno e cucina di 13,60mq, mediante piccolo disimpegno si accede ad una camera da letto di 15,30mq, un bagno con finestra di 5,80mq. Mediante scala interna a rampa in legno si accede al piano interrato dove è presente una cantina con superficie di 15,36mq ed è presente una bocca di lupo per l'illuminazione ed areazione.

Internamente l'appartamento è presente la pavimentazione, i rivestimenti, gli infissi in PVC con vetro camera e persiane, tinteggiato, sono presenti tutti gli impianti: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento autonomo a caldaia con radiatori in alluminio.

Al garage, posto al piano interrato, si accede da uno scoperto comune esterno, ha una superficie lorda di 19,84mq, con un'apertura carraia verso l'esterno con porta in legno. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ed è presente l'impianto elettrico.

La vendita del presente immobile è esente IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

2BIS VERIFICA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

L'unità immobiliare non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

3. VERIFICA ANNO DI COSTRUZIONE.

A seguito della visione delle pratiche inviate si è riscontrato la mancanza del *titolo urbanistico di edificazione originaria del fabbricato*. Per ottenere tale documentazione la sottoscritta ha richiesto l'integrazione della documentazione in data 21/02/2025 e successive sollecitazioni telefoniche ed e-mail in data 06/03/2025 e PEC in data



Geom. Monica Andreuccioli
Via Ripe n°96
Comune di Montelabbate (PU)
monica.andreuccioli@libero.it
monica.andreuccioli@geopec.it

17/03/2025; anche a seguito di tutte queste richieste la documentazione non mi è stata inviata, di cui si allegano copie.

Pertanto, si è nella impossibilità di definire l'anno di costruzione.

Nell'eventualità il Comune mi inviasse la documentazione richiesta successivamente alla presentazione della presente perizia, procederò con l'integrazione per espletare il quesito.

3.1 INTEGRAZIONE - VERIFICA ANNO DI COSTRUZIONE.

A seguito di diverse sollecitazioni successive alla presentazione della Perizia, l'Ufficio Comunale in data 22/04/2025 ha inviato il Titolo urbanistico di edificazione originaria del fabbricato.

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere stata realizzata con Concessione edilizia n°30 del 1978 ed ultimata nel 1983, pertanto costruita dopo il 02 settembre 1967.

4. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA.

Conformità edilizia:

Per meglio accertarsi della Conformità Urbanistica la sottoscritta ha proceduto ad effettuare di ricerche approfondite presso i vari Enti.

- In data 17/02/2025 è stato effettuato il primo accesso all'immobile per eseguire indagine preliminare insieme al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Pesaro (IVG).
- In data 17/02/2025 è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari.
- In data 28/01/2025 è stato richiesto l'accesso agli atti dei documenti attestante la legittimazione dell'u.i. presso il [REDACTED].
- In data 11/02/2025 mi sono state inviate le pratiche edilizie dall'Ufficio Tecnico del [REDACTED].

A seguito della visione delle pratiche inviate si è riscontrato la mancanza del *titolo urbanistico di edificazione originaria del fabbricato*. Per ottenere tale documentazione la sottoscritta ha richiesto l'integrazione della documentazione in data 21/02/2025 e successive sollecitazioni telefoniche ed e-mail in data 06/03/2025 e PEC in data 17/03/2025; anche a seguito di tutte queste richieste la documentazione non mi è stata inviata, di cui si allegano copie e-mail.

Solo a seguito di richiesta di appuntamento mediante portale ed incontro presso l'Ufficio Tecnico di [REDACTED] ho ricevuto la documentazione richiesta.



Qui di seguito vengono riportate le pratiche edilizie in mio possesso:

- _ Concessione edilizia n° [REDACTED] – Costruzione di un fabbricato rurale;
- _ Rilascio autorizzazione di abitabilità rilasciata in data [REDACTED];
- _ Concessione Edilizia n° [REDACTED] – Ampliamento di un fabbricato urbano e cambiamento di destinazione di una porzione della costruzione esistente;
- _ Variante DIA n° [REDACTED]
- _ Variante DIA n° [REDACTED]
- _ Fine Lavori [REDACTED]
- _ Richiesta di agibilità presentata in data [REDACTED]
- _ DIA [REDACTED] – Variante di modifica interna con realizzazione di due unità immobiliari nel fabbricato di civile abitazione;
- _ Fine lavori [REDACTED]
- _ Richiesta di agibilità il [REDACTED];
- _ Accertamento di conformità n° [REDACTED].

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/02/2025 e del reperimento della documentazione consegnatami dal [REDACTED], *l'unità immobiliare non è conforme alle pratiche edilizie presentate in Comune.*

Dal rilievo effettuato alcune misurazioni non corrispondono al progetto preso in considerazione Pratica DIA n° [REDACTED] ed Accertamento di conformità n° [REDACTED] depositate presso il Comune.

Nel sopralluogo si è rilevato che la divisione interna non è conforme allo Stato di progetto presente alle pratiche sopra riportate; visto che all'interno dell'appartamento la dimensione della larghezza della camera risulta nella realtà di 3,58m mentre nel progetto DIA n° [REDACTED] risulta di 3,40m con una differenza di 18cm, e la larghezza della cucina è 3,39m mentre nell'elaborato allegato alla DIA n° [REDACTED] è di 3,23m, con una differenza di 16cm; inoltre, la dimensione dell'apertura posta nella camera risulta nella realtà di 1,50x1,50 mentre nel progetto DIA n° [REDACTED] risulta di 1,40x1,40.

Tali opere sono sanabili mediante D.P.R. 380/2001 e Legge 105 del 24/07/2024 Normative Vigenti in materia, con pratica di Accertamento di conformità eseguendo pagamenti di oneri/sanzioni comunali e diritti di segreteria, oltre a cui devono sommarsi le spese del tecnico professionista necessarie per istituire la pratica che si quantificano in 2.400,00€.



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

5. INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE.

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato, per cui non essendo un terreno non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.

Conformità catastale:

Si riporta la cronistoria degli immobili oggetto di pignoramento, come riportata nelle visure storiche allegate:

Foglio [redacted] particella [redacted] sub 11 (ex sub 3)

- Anno 1984: Frazionamento del [redacted]
[redacted]
- Anno 1984: Classamento del [redacted]
[redacted];
- Anno 2000: Frazionamento per trasferimento di diritti in atti dal [redacted]
[redacted]
- Anno 2003: Variazione del [redacted] Pratica n° [redacted] in atti dal [redacted]
divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
[redacted];
- Anno 2004: Variazione nel classamento del [redacted] pratica n° [redacted]
in atti dal [redacted]
- Anno 2014: Variazione toponomastica del [redacted] Pratica n° [redacted]
in atti dal [redacted]);
- Anno 2019: Frazionamento e fusione del [redacted] Pratica n° [redacted] in
atti dal [redacted]);
- Anno 2020: Variazione di classamento del [redacted] Pratica n° [redacted]
in atti dal [redacted]
- Anno 2023: Variazione toponomastica del [redacted] Pratica n° [redacted]
in atti dal [redacted]).

Foglio [redacted] particella [redacted] sub 12 (ex sub 3-9)

- Anno 1984: Frazionamento del [redacted] in atti dal [redacted] Estr
n° [redacted]);
- Anno 1984: Classamento del [redacted] in atti dal [redacted]
(n° [redacted];



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

- Anno 2000: Frazionamento per trasferimento di diritti in atti dal [REDACTED] ([REDACTED]);
- Anno 2003: Variazione del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED] divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n° [REDACTED]);
- Anno 2004: Variazione nel classamento del [REDACTED] pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
- Anno 2004: Variazione del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED] divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n° [REDACTED]);
- Anno 2005: Variazione nel classamento del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
- Anno 2014: Variazione toponomastica del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
- Anno 2019: Frazionamento e fusione del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
- Anno 2020: Variazione di classamento del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];
- Anno 2023: Variazione toponomastica del [REDACTED] Pratica n° [REDACTED] in atti dal [REDACTED];

Gli immobili attualmente sono individuati al Catasto Fabbricati:

- Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 12 Categoria A/3 Consistenza 3 vani PT e PS1, sito in [REDACTED]
- Foglio n° [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 11 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 20mq PS, [REDACTED]

L'accatastamento deve essere aggiornato allo stato dei luoghi, in base a quanto riportato nel punto 4 ed effettuare l'aggiornamento toponomastico catastale.



7. TITOLARITA'.

Visionando i documenti dell' Agenzia dell' Entrate Territoriale al momento dell' atto di pignoramento depositato in data 19/12/2024 la proprietaria è la [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà dell' immobile avviene mediante atto di compravendita del [REDACTED], Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Pesaro il [REDACTED] n° [REDACTED] dal Notaio [REDACTED]

8. CRONISTORIA DEL BENE IMMOBILE.

Si riporta tutta la ricostruzione storica dell' immobile dei vent'anni antecedenti al pignoramento.

- **Anno 2024:** Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Pesaro il [REDACTED], Rep. [REDACTED], trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità *a favore* di [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);
- **Anno 2019:** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] Repertorio [REDACTED] iscritta presso l' Agenzia delle entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità *a favore* di [REDACTED] e *contro* [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di [REDACTED];
- **Anno 2019:** Atto di compravendita rogato dal [REDACTED] trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] *a favore* della [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) *contro* [REDACTED];
- **Anno 2018:** Decreto trasferimento immobili, Atto Amministrativo con decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Pesaro il [REDACTED] *a favore* la [REDACTED] *contro* [REDACTED]



- **Anno 2005:** Atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] a favore del [redacted] contro [redacted]
- **Anno 1979:** Atto di compravendita rodato dal [redacted] Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] Reg. Volume [redacted] registrato in data [redacted] - Voltura n° [redacted] in atti dal [redacted] a favore [redacted] contro [redacted].

Non essendo un condominio non sono presenti spese condominiali.

9. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.

9.1 Valutazione

Il valore che verrà attribuito all'immobile si baserà:

- su valori di mercato di fabbricati simili della zona e di recente transazioni,
- da valutazioni immobiliari attuali di fabbricati con caratteristiche simili,
- da valutazioni dell'Agenzia delle Entrate, tenendo in considerazione la posizione e l'orientamento dell'u.i., il suo stato di conservazione, la tipologia degli impianti ed il loro stato di efficientamento;
- non sono oggetto di stima i mobili all'interno del fabbricato.

A seguito di ciò si eseguono le successive valutazioni per stimare al meglio il valore dell'immobile:

- Considerato che l'immobile è situato a circa 13km dal Centro di [redacted];
- Considerato che l'immobile è situato a circa 12km dal Centro di [redacted];
- Considerato che si trova in normali condizioni;
- Considerato che l'immobile risulta occupato.
- Le superfici commerciali vengono calcolate in base alle misurazioni rilevate al momento del sopralluogo del rilievo e documentazione in mio possesso a seguito di richieste presso gli Enti preposti.

9.2 Calcolo Superficie commerciale

Si determina la superficie commerciale dell'immobile:

- | | | | |
|--------------|------|----------------|---------|
| - Abitazione | 100% | | 46,79mq |
| - Cantina | 50% | 20,00mq x 0,50 | 10,00mq |



Geom. Monica Andreuccioli
Via Ripe n°96
Comune di Montelabbate (PU)
monica.andreuccioli@libero.it
monica.andreuccioli@geopec.it

- Scoperto esclusivo	10%	18,74mq x 0,10	1,87mq
- Garage	50%	23,90mq x 0,50	11,95mq
- Parti Comuni (accesso al garage e spazi di manovra)			
(287,75mq x 5%) /3			4,80mq
		Superficie commerciale	75,41mq

9.3 Valore dell'immobile:

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale:

$$75,41mq \times 1.030,00€/mq = 77.672,30€$$

A tale valore devono essere detratte le seguenti spese:

a) Spese di Prat. Comunale sanatoria e spese tecniche	2.400,00 €
b) Spese di pratica catastale	140,00 €
	<hr/>
	2.540,00€

Il valore finale dell'immobile è di 77.672,30€ da cui si detraggono le spese necessarie per la pratica di Conformità che viene arrotondato a 75.000,00€

10. DIVISIONE DELL'IMMOBILIE.

L'unità immobiliare oggetto di vendita formerà **un unico lotto**, i confini rimarranno quelli nominati in precedenza.

11. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

Per accedere all'unità immobiliare è stato effettuato un accesso formale in data 17/02/2025 insieme al Curatore, con invio da parte del Curatore stesso la comunicazione del sopralluogo al debitore.

In data 17/02/2025 il debitore era presente, si è proceduto alla visione preliminare dell'immobile ed eseguire il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento.

12. OGGETTO DI PUBBLICA UTILITA'.

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra tra i beni di espropriazione per pubblica utilità.

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Si allega documentazione fotografica con punti di scatto.



Geom. Monica Andreuccioli

Via Ripe n°96

Comune di Montelabbate (PU)

monica.andreuccioli@libero.it

monica.andreuccioli@geopec.it

14. RELAZIONE DESCRITTIVA.

Si allega relazione descrittiva riassuntiva dell'immobile.

15. RELAZIONE PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.

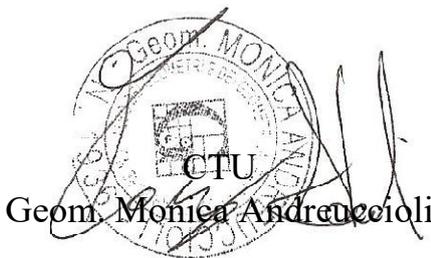
Si allega Perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008).

16. DOCUMENTAZIONE.

La check list è stata presentata dal Custode.

DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA.

- Certificato stato civile;
- Elaborati catastale (visure storiche, visure attuali);
- Documentazione fotografica con punti di scatto;
- Rilievo dell'Immobile.


Geom. Monica Andreuccioli

