

TRIBUNALE DI PESARO

FALLIMENTO N. 53/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA GENERALE
TERRENO Via del Frumento 36
Pesaro

Corinaldo, li 08-08-2019

Il Perito
Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. ~~ing. Davide De Luca~~
A 3832
Ingegnere Civile e Ambientale
CL4/LM - Architettura e Ingegneria edile

Il manufatto è censito al Catasto Terreni del Comune di Pesaro:

- al Foglio 64, Particella 146, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 1928 m², Reddito dominicale 17,43 €, Reddito agrario 10,95 €



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un terreno sito in località Ghetto di Trebbianico. Il terreno in oggetto è adiacente all'area su cui sorge la villa di via del frumento 36 della stessa proprietà.

Il bene immobile è un appezzamento di terreno ubicato in zona collinare, panoramica (vista mare), confinante a nord, sud e est con altri appezzamenti di terreno di altri proprietari e a ovest con la stessa proprietà dove sorge la villa precedentemente citata.

Il terreno nel complesso ha una conformazione irregolare; l'accesso al suddetto appezzamento è garantita da una stradina di natura privata a fondo pavimentato, carrabile da mezzi leggeri; questo accesso si trova sulla proprietà adiacente a ovest (stessa proprietà del terreno in oggetto).

La superficie del terreno è recintata con paletti e rete in ferro.

Allo stato attuale il terreno, rispetto alla qualità catastale di vigneto, si può assimilare in parte ad area boschiva ed in parte a frutteto-uliveto essendo state rilevate varie piante di ulivo variamente disposte, alberi

da frutto e alberi di vario genere come siepi, pini, cipressi e altri tipici delle aree boschive.

La superficie trovandosi in zona collinare è molto pendente nei primi metri dall'accesso (lato ovest) e scendendo verso valle sono presenti dei terrazzamenti.

Si è constatato che il terreno è al momento non molto curato; risulta privo di un sistema di canalizzazione e/o irrigazione.

Sono stati riscontrati dei piccoli cumuli di massi.

Sul bene in oggetto è stata individuata la presenza di una piccola casetta in legno di circa 18 mq di superficie e un piccolo laghetto artificiale con un ponte in legno (vedi documentazione fotografica – Allegato n. 01).

La localizzazione del bene è a circa 6 km dal centro di Pesaro.

CONFORMITA' CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La rappresentazione catastale è conforme a quanto rilevato in sito. La destinazione urbanistica è E4: zona per le attività agricole.

DIRITTI E ATTI

Per il bene in oggetto, gli atti, i diritti presenti e la proprietà sono definiti nella Ispezione Ipotecaria in allegato (Allegato n. 05).

VALUTAZIONE

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter valutare il bene alla luce di quanto sopra descritto e utilizzando i valori agricoli medi fissati dall'Agenzia delle entrate e mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

E' opportuno considerare che i valori agricoli medi fissati dall'Agenzia delle entrate non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento di consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Per quanto precedentemente esposto nella descrizione del bene, dai valori di mercato medi in riferimento al tipo di coltura, la stima è eseguita per metro quadrato di superficie e risulta un valore agricolo medio di 3,8 €/m².

Facendo le opportune considerazioni si ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi: attualmente risulta un'area a verde misto boschivo, in parte frutteto e uliveto, ad uso giardino per la villa sulla proprietà adiacente e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per queste considerazioni si ritiene che il valore del terreno vada doppiato a 7,6 €/m².

Per la valutazione si è tenuto conto anche degli "accessori" presenti sul terreno.

Valutazione Finale

DESCRIZIONE	SUPERFICIE m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Terreno misto boschivo - uliveto - frutteto	1928.00	7.60	14652.80
Casetta in legno	18.00	140.00	2520.00
Laghetto artificiale	-	1000.00	1000.00
TOTALE			18172.80

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 18172.80 (diciottomilacentosettantadueeuro/80).

IL TECNICO
Dott. Ing. Davide De Luca

ALLEGATI:

- | | |
|-----------------|------------------------------|
| Allegato n. 01: | Documentazione Fotografica ; |
| Allegato n. 02 | Visura catastale; |
| Allegato n. 03 | Planimetria catastale ; |
| Allegato n. 04 | Localizzazione in mappa; |
| Allegato n. 05 | Ispezione ipotecaria. |

Allegato n. 01: Documentazione Fotografica



***Vista terreno in oggetto dalla proprietà adiacente
(stessa proprietà del terreno)***



FINE PARTICELLA 1109
(PARTICELLA
ADIACENTE AL
TERRENO IN OGGETTO)
E INIZIO PARTICELLA
146 DEL TERRENO IN
OGGETTO ALLA



***Stradina privata di accesso dalla proprietà adiacente al terreno
(stessa proprietà del terreno)***



Misto uliveto e alberi da frutto



Misto boschivo



Piccolo lago artificiale con ponte in legno



Piccola casa in legno



Misto boschivo (presenza di una altalena a due posti)

Allegato n. 02

Visura catastale



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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2019

Data: 28/01/2019 - Ora: 12.08.51 Segue
Visura n.: T137573 Pag. 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PESARO(Codice G479) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cenz.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		67	251	12	1			A/3	4	2,5 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 238,86	VIA SARANATHAN LEVI n. 62 piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà , pct 1000/1000

5. Immobili siti nel Comune di PESARO sezione di PESARO(Codice G479E) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	64	146		-	VIGNETO 2	19 28		Agrario Euro 10,95 L. 21,208	FRAZIONAMENTO del 31/01/1984 in atti del 16/01/1992 ESTR 38477/81 (n. 38478.1/1984)	

Allegato n. 03

Planimetria catastale



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIOVANNI GIARATO

Comune: PESARO/E
Foglio: 64

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

28-Jan-2019 12:30:17
Prot. n. T151815/2019

Allegato n. 04

**Localizzazione in mappa
(da google maps)**



LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DELL'IMMOBILE IN VIA DEL FRUMENTO 36 – PESARO

Allegato n. 05

Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

Ispezione n. T40007 del 12/04/2019

per dati anagrafici

Motivazione titolare dei diritti reali

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED]

Tipo di formalità: Trascrizioni favore e contro - Iscrizioni contro - Annotazioni favore e contro

Ricerca effettuata escludendo le domande giudiziali e gli atti esecutivi e cautelari in cui il soggetto della richiesta compare a favore

Ulteriori restrizioni:

Comune: PESARO (PU)
Tipo catasto: terreni
- Sezione censuaria: E

Identificativo definitivo: Foglio: 64 - Particella: 146

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 11/04/2019

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Sesso

M

Codice fiscale

[REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/1991 - Registro Particolare 2618 Registro Generale 3790
Pubblico ufficiale LICINI CESARE Repertorio 7425 del 05/04/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PESARO(PU)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/1997 - Registro Particolare 1985 Registro Generale 10109
Pubblico ufficiale ROSSI LUISA VIA Repertorio 6144 del 13/11/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PESARO(PU)

Direzione Provinciale di PESARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/04/2019 Ora 09:42:05
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica esente al titolare dei
diritti reali**
per dati anagrafici
Motivazione titolare dei diritti reali

Ispezione n. T40007 del 12/04/2019

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 635 del 25/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 25/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

n. T 40007 del 12/04/2019

Inizio ispezione 12/04/2019 09:41:56

Richiedente TTNFNC per conto di

Tassa versata € 0,00

T

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10109

Registro particolare n. 1985

Presentazione n. 42 del 14/11/1997

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	6144
Data	13/11/1997	Codice fiscale	RSS LSU 59R42 G479 H
Notaio	ROSSI LUISA VIA		
Sede	PESARO (PU)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	160 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 200.000.000	Tasso interesse annuo	7,8%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	€ 300.000.000
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI
		Durata	10 anni
		Totale	€ 500.000.000

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G479 - PESARO (PU)
Catasto TERRENI
Foglio 64 Particella 146 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza -
Indirizzo VIA DEL FRUMENTO N. civico 12

Immobile n. 2
Comune G479 - PESARO (PU)
Catasto TERRENI
Foglio 64 Particella 585 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza -

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

n. T 40007 del 12/04/2019

Inizio ispezione 12/04/2019 09:41:56

Richiedente TTNFNC per conto di

Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10109

Registro particolare n. 1985

Presentazione n. 42 del 14/11/1997

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AMMORTAMENTO: MEDIANTE 120 (CENTOVENTI) MENSILITA' POSTICIPATE COSTANTI DI ..2.405.467 SCADENTI LA PRIMA IL 31 GENNAIO 1998 E L'ULTIMA IL 31 DICEMBRE 2007 CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.L. 1. SETTEMBRE 1993 N.385 - DOMICILIO ELETTO DAL CREDITORE: IN PESARO PRESSO LA PROPRIA DIREZIONE COMPARTIMENTALE SITA IN CORSO XI SETTEMBRE N.22 - LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE -

**Ispezione telematica esente al titolare
dei diritti reali**

n. T 40007 del 12/04/2019

Inizio ispezione 12/04/2019 09:41:56

Richiedente TTNFNC per conto di

Tassa versata € 0,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1985 del 14/11/1997

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

*Comunicazione n. 635 del 25/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 31/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 25/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive