

# TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Fallimentare

\*\*\*\*\*

**Liquidazione del patrimonio ex art.14-ter L.3/2012  
N.19/2021**

**Giudice: Dott. Lorenzo PINI**

CONTRO



**AUSILIARIO**

**Geom. Andrea TORREGIANI**

---

**Euro Servizi Studio Tecnico Associato Geom. Torregiani Andrea e Geom. Marini Marco**

con sede in Via Papa Giovanni XXIII n.18/P – 61045 Pergola (PU) – P.IVA 02210530412 – Tel. 0721736714  
e-mail: [andrea.torregiani@gmail.com](mailto:andrea.torregiani@gmail.com) – [geommarini78@gmail.com](mailto:geommarini78@gmail.com)

# TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Fallimentare

## Liquidazione del patrimonio ex art.14-ter L.3/2012 n.19/2021

(Giudice Dott. Lorenzo PINI)

Contro




Ill.mo sig. Giudice **Dott. Lorenzo PINI**,

il sottoscritto **Geom. Andrea TORREGIANI** con studio in Pergola (PU) Via Papa Giovanni XXIII n.18/P, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino al n.1443, in data 25.03.2022, al fine di periziare le proprietà immobiliari ubicate nel comune di Cartoceto e nel comune di Terre Roveresche.

Per l'espletamento dell'incarico si risponde ai seguenti punti:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di perizia ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno;
2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 01.09.1967 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. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 01.09.1967, 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione;
4. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, 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;
5. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati;
6. la stima commerciale dei beni proponendo la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita o, viceversa, indicando quando le unità non possono essere divise.

In ossequio a quanto richiesto, il Sottoscritto, esaminati i documenti inerenti i beni intestati alle Sig.re  ed effettuato opportuno primo sopralluogo "in loco" in data 06.04.2022, prodotta opportuna documentazione fotografica ed eseguito le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dei comuni di Cartoceto e Terre Roveresche, redige la seguente Perizia Tecnica in risposta ai vari quesiti.

# RELAZIONE TECNICA

## PREMESSA

Dall'esame della documentazione inerente il procedimento in epigrafe si evince che i beni oggetto di perizia sono due proprietà immobiliari ubicate in Cartoceto (PU), Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione n.50 e in comune di Terre Roveresche Loc. San Bartolo Via Vergineto Campagna n.9, individuati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro, Sezione Fabbricati, con i seguenti identificativi:

## Comune di CARTOCETO

- Foglio 22, Particella 77 Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita €.41,32, Piano S1; Via Circonvallazione Kennedy n.60.  
Dalla visura catastale l'immobile risulta proprietaria per 1/1 la sig.ra FRANCESCONI Benedetta.
- Foglio 22, Particella 1403 Subalterno 7, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 2 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale non presente in banca dati catastale, Rendita €.7,23, Piano 1; Via Circonvallazione Kennedy.  
Dalla visura catastale l'immobile risulta proprietaria per 1/1 la sig.ra FRANCESCONI Benedetta.
- Foglio 22, Particella 1404 Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.Catastale 62 m<sup>2</sup>, Rendita €.255,65, Piano 1; Via Circonvallazione Kennedy n.44.  
Dalla visura catastale l'immobile risulta proprietaria per 1/1 la sig.ra FRANCESCONI Benedetta.

## Comune di TERRE ROVERESCHE Sezione BARCHI

- Foglio 6, Particella 46 Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Sup.Catastale 185 m<sup>2</sup>, Rendita €.333,63, Piano T-1; Via Vergineto Campagna n.9.  
Dalla visura catastale l'immobile risulta proprietaria per 1/2 la [REDACTED]  
[REDACTED] e proprietaria per 1/2 la sig.ra [REDACTED]

I beni possono essere venduti separatamente, pertanto si prevede la costituzione di n.2 lotti, e precisamente:

- **LOTTO "A"** → Appartamento con accessori pertinenziali in comune di Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.50, distinto al catasto fabbricati al Foglio 22 Particella 1404 Sub.5 - Foglio 22 Particella 1403 Sub.7 - Foglio 22 Particella 77 Sub.29
- **LOTTO "B"** → Abitazione indipendente in comune di Terre Roveresche Loc. San Bartolo Via Vergineto Campagna n.9 distinto al catasto fabbricati al Foglio 6 Particella 46 Subalterno 4

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In relazione al mandato ricevuto, davo immediatamente corso alle operazioni di stima e, dopo avere effettuato tutti gli accertamenti di rito, provveduto a presentare agli uffici competenti la richiesta della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, in data 06.04.2022 mi sono recato presso gli immobili in comune di Cartoceto e in comune di Terre Roveresche, per eseguire i necessari rilievi tecnici e fotografici.

# LOTTO “A”

## - Risposta al punto 1)

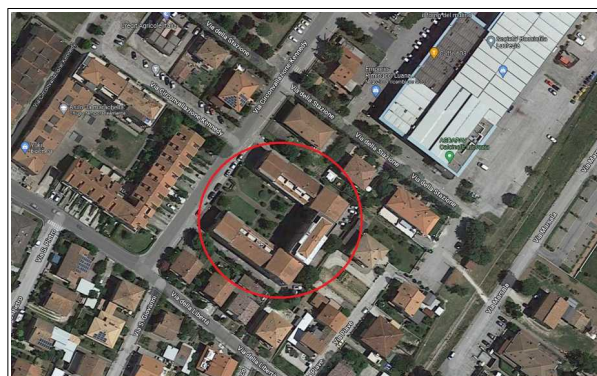
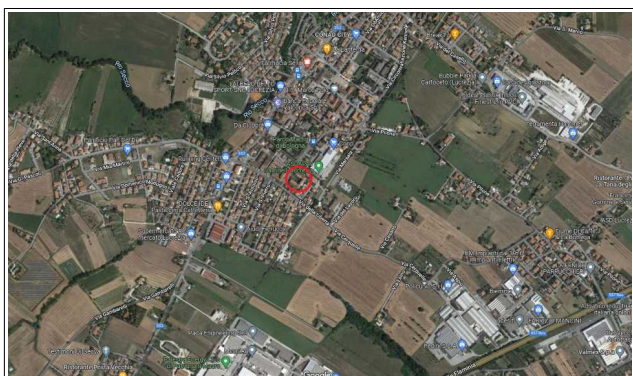
Dalla documentazione catastale l'immobile risulta censito come segue:

- a) **Appartamento** in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.50 (sulla visura catastale è riportato il civico 44), costituito al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone; l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto come segue:  
**Foglio 22, Particella 1404 Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.Catastale 62 m<sup>2</sup>, Rendita €.255,65.**
- b) **Ripostiglio** in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.50, posto al piano primo; l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto come segue:  
**Foglio 22, Particella 1403 Subalterno 7, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 2 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale non presente in banca dati catastale, Rendita €.7,23.**
- c) **Garage** in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy, posto al piano primo sottostrada; l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto come segue:  
**Foglio 22, Particella 77 Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Sup.Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita €.41,32.**

## - Risposta al punto 2)

L'appartamento con le relative pertinenze fa parte di un condominio residenziale denominato “Residence LA MERIDIANA” in Via Circonvallazione Kennedy, posto nel centro abitato della frazione Lucrezia di Cartoceto, comune di 7.905 abitanti (popolazione residente al 31.10.2020 fonte Wikipedia) nella provincia di Pesaro e Urbino nelle Marche, posto nella valle del fiume Metauro a circa 12 km dalla città di Fano.

La zona in cui è ubicato l'immobile è dotata dei basilari servizi (quali scuole, uffici, negozi, bocciodromo, palazzetto dello sport, attività commerciali al dettaglio) e di “facili” collegamenti con le principali arterie del traffico, quali la SS73Bis (superstrada Fano-Grosseto) e la ex strada statale Flaminia.



### Descrizione generale del fabbricato

L'appartamento con le relative pertinenze fa parte di un condominio residenziale denominato “Residence LA MERIDIANA” composto da n.36 unità abitative e n.2 uffici oltre a garage e ripostigli pertinenziali.

Trattasi di fabbricato residenziale di tipo condominiale edificato nel 1989/'91 avente la struttura

portante principale in cemento armato con tamponatura in laterizio, copertura a falde con tegole in laterizio, i serramenti sono in legno provvisti di avvolgibili in plastica.

Le facciate esterne sono tutte intonacate al civile e tinteggiate; lo stato generale di conservazione e manutenzione è discreto.

L'appartamento (Part.1404 Sub.5) è posto al piano primo del complesso residenziale, scala "D" interno 3, al civico 50 di Via Circonvallazione Kennedy. La pertinenza al piano primo distinta con la Part.1403 Sub.7, è parte integrante dell'appartamento in quanto è l'ingresso dello stesso dalla scala condominiale.

Il garage (Part.77 Sub.29) è posto al piano primo sottostrada, al quale si accede da Via Circonvallazione Kennedy tramite la rampa e la corsia comune alle altre unità immobiliari di cui è composto il condominio.



### **Descrizione dell'appartamento e del garage**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso residenziale, scala "D" interno 3, si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Internamente risulta finita al civile con pareti tinteggiate, infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, bagno completo di sanitari e vasca.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia a metano posizionata nel bagno, con gli elementi radianti in alluminio.

Il garage è posto al piano primo sottostrada, ed è composto da un unico locale, con pavimentazione in cemento e porta basculante in lamiera. Al garage si accede da Via Circonvallazione Kennedy tramite rampa e corsia comune alle altre unità immobiliari di cui è composto il condominio.



### ***- Risposta al punto 3)***

Si premette che il bene oggetto di stima ricade in zona residenziale B1 - Residenziale di completamento (ex lottizzazioni convenzionate), così classificata dal P.R.G. Vigente del Comune di

Cartoceto.

Il condominio "Residence LA MERIDIANA" è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.1 del 02.01.1990 (Pr.Ed.88/89), Concessione Edilizia n.23 del 02.02.1991 (Pr.Ed.5/91), Concessione Edilizia n.24 del 02.02.1991 (Pr.Ed.4/91), Concessione Edilizia n.73 del 02.09.1989 (Pr.Ed.68/89) e Concessione Edilizia n.14 del 10.03.1990 (Pr.Ed.99/89).

Il comune di Cartoceto ha rilasciato n.2 Autorizzazioni di Abitabilità o Agibilità in data 08/08/1991.

L'appartamento con le relative pertinenze oggetto di perizia, al sopralluogo non risulta che abbia subito interventi edilizia, a parte l'ordinaria manutenzione.

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia e catastale, non si sono riscontrate difformità edilizie e catastali.

Si consiglia di effettuare l'aggiornamento catastale dell'appartamento provvedendo ad effettuare la fusione delle unità immobiliari Part.1403 Sub.7 e Part.1404 Sub.5, in quanto la part.1403 sub.7 è l'ingresso dell'appartamento (part.1404 sub.5) dalla scala condominiale (vedere risposta al punto 2)

#### Altre informazioni

L'amministratore del condominio "Residence LA MERIDIANA" con mail del 08.04.2022 ha fornito la seguente documentazione:

- Regolamento di condominio
- Tabelle millesimali
- Estratto conto movimenti al 08.04.2022 riferito all'appartamento con accessori pertinenziali oggetto di perizia
- Preventivo gestione condominio (periodo dal 01.10.2021 al 30.09.2022)
- Ripartizione preventivo gestione condominio (periodo dal 01.10.2021 al 30.09.2022)
- Verbale assemblea di condominio del 08.05.2021

Quote millesimali riferite all'immobile oggetto di perizia

• A - Spese Generali - quota millesimale	19,650
• B - Spese Scala - quota millesimale	19,650
• A3 - Spese Sub. Comp. C - quota millesimale	39,260
• Spese impianto TV - quota millesimale	1,000
• A2 - Spese per assicurazione - quota millesimale	19,650
• E - Spese in P.U. - quota millesimale	1,000
• Spese manutenzione tetto - quota millesimale	19,650
• Spese generali scala - quota millesimale	19,650
• Spese in P.U. - P.U.	1,000
• Spese generali scala CE - quota millesimale	19,650
• Spese nuovi canali TV - P.U.	1,000
• Spese tunnel - quota millesimale	39,260
• Spese pluviali - quota millesimale	19,650
• Spese Rep. D - quota millesimale	19,650
• Spese in P.U. - quota millesimale	1,000
• Spese generali scala centr. - quota millesimale	19,650
• Fossa biologica destra - quota millesimale	19,650

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (anno 2021/2022):	€.	<b>362,41</b>
Spese condominiali scadute ed insolte al 08.04.2022:	€.	<b>969,59</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	<b>0,00</b>

In data 08.05.2021 l'assemblea di condominio ha deliberato di incaricare il Geom. Cristian MARCHETTI per effettuare il sopralluogo per studio fattibilità al fine di accedere alle detrazioni fiscali dell'Eco-bonus 110%.

**- Risposta al punto 4)**

Alla attuale ditta proprietaria le unità immobiliari oggetto di perizia sono pervenute come segue:

- a) Appartamento in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.50 (sulla visura catastale è riportato il civico 44), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto Foglio 22, Particella 1404 Subalterno 5:
  - Atto di compravendita del 27.07.2000 notaio [REDACTED] Rep.11211 trascritto a Pesaro in data 02.08.2000 Reg.Part.6235 Reg.Gen.9655
- b) Ripostiglio in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.50, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto Foglio 22, Particella 1403 Subalterno 7:
  - Atto di compravendita del 27.07.2000 notaio [REDACTED] Rep.11211 trascritto a Pesaro in data 02.08.2000 Reg.Part.6235 Reg.Gen.9655
- c) Garage in Cartoceto Fraz. Lucrezia Via Circonvallazione Kennedy n.60 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartoceto Foglio 22, Particella 77 Subalterno 29:
  - Atto di compravendita del 27.07.2000 notaio [REDACTED] Rep.11211 trascritto a Pesaro in data 02.08.2000 Reg.Part.6235 Reg.Gen.9655

Ispezione ipotecaria del 25.03.2022

E' stata effettuata ispezione ipotecaria sugli immobili di cui sopra, e non sono presenti iscrizioni ipotecarie attive.

L'unica iscrizione presente riguarda una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio [REDACTED] del 27.07.2000 rep.n.11212 trascritto in data 02.08.2000 reg.part.2056 reg.gen.9659. L'iscrizione risulta cancellata in data 10.12.2010 a seguito di comunicazione del 06.12.2010 n.2706 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 31.07.2010.

**- Risposta al punto 5)**

L'appartamento e le relative pertinenze sono occupate ed utilizzate dalla proprietaria e famiglia, composta da due adulti e due figli minorenni, come risulta dall'estratto dello stato di famiglia rilasciato dal comune di Cartoceto.

**- Risposta al punto 6)**

**Premessa**

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi

di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:
  - i. non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
  - ii. è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
  - iii. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
- 2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (*avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*).
- 3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- 4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- 5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
- 6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "*deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile*".

Per la valutazione si è applicato il metodo della comparazione di mercato di beni simili, pertanto si è provveduto ad effettuare una ricerca presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella vendita di immobili.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e valori noti.



Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale opportunamente ragguagliata ai vani principali dell'immobile per mezzo di adeguato coefficiente.

Per la valutazione di cui trattasi è da escludere l'applicazione, di un criterio di stima analitico, proprio in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa negativamente il settore immobiliare in genere.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

La flessione della domanda che ha raffreddato l'attività transattiva, riducendo i drasticamente i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato, dato il protrarsi della crisi economico-finanziaria ha colpito senza distinzioni tutti i segmenti immobiliari.

Nell'ultimo periodo a Cartoceto e nei comuni limitrofi in generale, si è registrato una ripresa delle compravendite immobiliari, supportato da un incremento delle contrattazioni di immobili sia usati sia di nuova costruzione e/o ristrutturazione da parte di imprese costruttrici.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro, ufficio tecnico di Cartoceto, agenzie immobiliari operanti nel territorio ove è ubicato l'immobile (ad esempio REMAX Orizzonti di Fano, Studio Fano S.a.s. affiliato Tecnorete, Agenzia Immobiliare Opera, ecc.), osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP, Borsino Immobiliare

### **Sviluppo della valutazione**

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Cartoceto:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Visti i comparabili della zona che portano ad un valore medio scontato di circa €1.350,00 al metroquadrato, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), considerate le informazioni assunte, la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante con una leggera ripresa, vista l'ubicazione, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale, si ritiene opportuno considerare un valore pari ad €1.250,00 al metroquadrato.

### **Calcolo della consistenza commerciale**

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
appartamento (part.1404 sub.5)	61,00 m <sup>2</sup>	100%	61,00 m <sup>2</sup>
balcone (part.1404 sub.5)	4,00 m <sup>2</sup>	30%	1,20 m <sup>2</sup>
ingresso (part.1403 sub.7)	2,00 m <sup>2</sup>	100%	2,00 m <sup>2</sup>
garage (part.77 sub.29)	16,00 m <sup>2</sup>	50%	8,00 m <sup>2</sup>
<b>sommano</b>	<b>83,00 m<sup>2</sup></b>		<b>72,20 m<sup>2</sup></b>

**Valore di mercato**

<b>descrizione</b>	<b>commerciale</b>	<b>valore m<sup>2</sup></b>	<b>valore totale</b>
Lotto "A"	72,20 m <sup>2</sup>	€.1.250,00	€.90.250,00

**Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.000,00

**Valore di vendita giudiziaria**

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.500,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 c.p.c.: €. 969,59

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 84.530,41

**LOTTO "A"**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €.84.000,00**

# LOTTO “B”

## - Risposta al punto 1)

Dalla documentazione catastale l'immobile risulta censito come segue:

- a) **Abitazione** in Terre Roveresche Loc. San Bartolo Via Vergineto Campagna n.9, costituita al piano terra da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, antibagno e bagno, letto, ripostigli e corte esclusiva; il piano primo è costituito da disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio. I piani sono collegati tramite scala interna. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sezione Barchi come segue:

**Foglio 6, Particella 46 Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Sup.Catastale 185 m<sup>2</sup>, Rendita €.333,63.**

## - Risposta al punto 2)

Abitazione indipendente ubicato in Loc. San Bartolo Via Vergineto Campagna n.9, posto nelle campagne di Terre Roveresche, comune sparso di 5.199 abitanti (popolazione residente al 31.10.2020 fonte Wikipedia) nella provincia di Pesaro e Urbino nelle Marche. Il comune, istituito il 01.01.2017, è nato dalla fusione dei comuni di Barchi, Orciano di Pesaro, Piagge e San Giorgio di Pesaro. I quattro comuni oggetto di fusione sono stati estinti e contestualmente istituiti, ai sensi dell'art. 30 dello statuto comunale, come municipi di Terre Roveresche (fonte Wikipedia).

Il fabbricato è ubicato in area rurale lungo la Strada Provinciale n.77 “Vergineto” a circa 5 km. dal centro abitato di Barchi dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, e a circa 5 km. dall'ingresso/uscita della SS73Bis (superstrada Fano-Grosseto), arteria stradale che collega la città costiera di Fano con l'entroterra della valle del Metauro.



### **Descrizione del fabbricato d'abitazione**

Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare di vecchia edificazione antecedente al 1967, avente la struttura portante principale muratura (mattoni pieni), copertura a falde con coppi in laterizio, i serramenti sono in legno con sistema di oscuramento composto da scuroni al piano terra e persiane al piano primo.

L'intera proprietà è recintata, il lato prospiciente la strada provinciale la recinzione è composta da muretto in cemento armato con sovrastante paletti e rete metallica, mentre la restante proprietà è recintata con paletti e rete metallica.

Le facciate esterne sono in parte intonacate con una velatura a malta di calce di vecchia realizzazione, dove risulta scrostato in vari parti; lo stato generale di conservazione e manutenzione è scarso.

Al piano terra adiacente al fabbricato d'abitazione è presente locale ripostiglio, in scarso stato di

conservazione, composto da una struttura in legno con copertura in lamiera ondulata, tamponato perimetralmente su tre lati con lamiera ondulata e tavole di legno e senza pavimentazione.

Il piano terra dell'abitazione risulta in discreto stato di manutenzione, in quanto nel 2010 è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento della pavimentazione in ceramica, intonaci interni, contropareti e controsoffitti in cartongesso, la sostituzione degli infissi esterni, un nuovo servizio igienico completo di sanitari, il rifacimento di impianti tecnologici (elettrico, termo-idraulico, fognario), tinteggiatura interna, mentre il piano primo non è stato oggetto di alcun intervento, infatti le finiture, pavimenti e rivestimenti, il servizio igienico, gli infissi esterni e la parte impiantistica sono rimasti invariati.



### **- Risposta al punto 3)**

Si premette che il bene oggetto di stima ricade in zona E - Agricola, così classificata dal P.R.G. Vigente del Comune di Terre Roveresche.

Il fabbricato d'abitazione risulta edificato in data anteriore il 01.09.1967 (dato estratto dall'atto di compravendita del 1997), e successivamente sono state rilasciate Concessione Edilizia n.50 del 08.06.1979, Concessione Edilizia in Sanatoria n.80 del 23.12.1996 e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 28.10.2010 prot.n.2680.

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione edilizia si sono riscontrate delle difformità edilizie, che riguardano i locali al piano terra, in quanto rispetto all'elaborato progettuale della CILA del 28.10.2010 è stato realizzato un bagno al posto della dispensa, la cucina-pranzo è al posto del soggiorno e camera da letto al posto della cucina, oltre alla realizzazione degli impianti tecnologici del piano terra (elettrico, termo-idraulico e fognario).

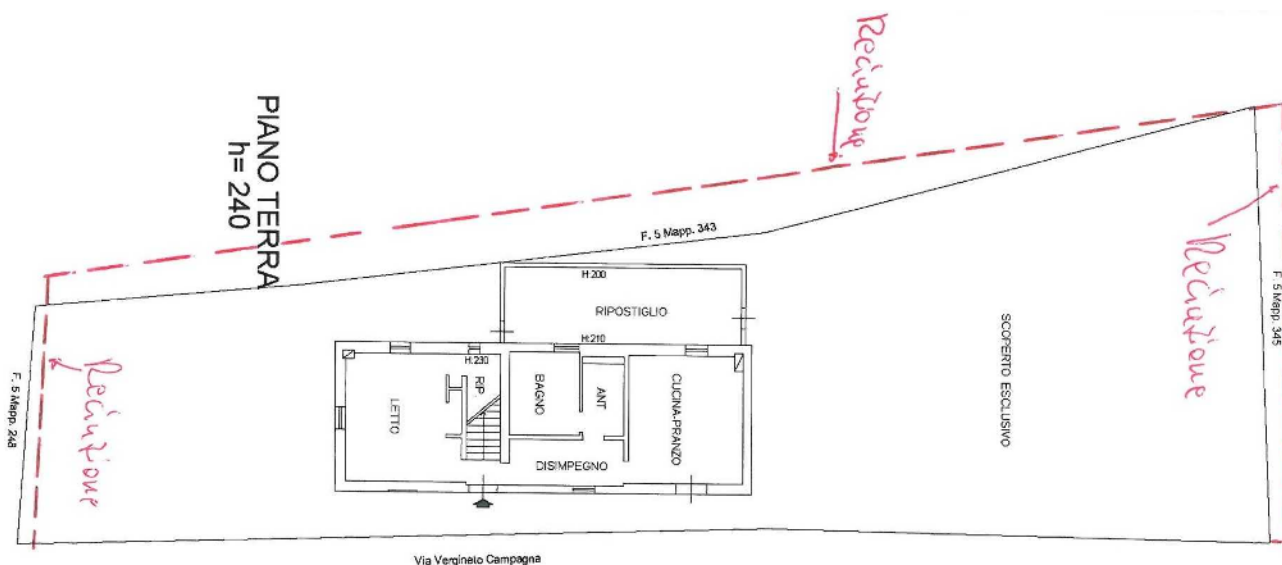
Al piano primo non sono stati eseguiti gli interventi previsti dalla CILA del 28.10.2010, e corrisponde all'elaborato del suddetto titolo edilizio.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante presentazione di accertamento di conformità

ai sensi del DPR 380/2001, per un costo stimato di circa €2.500,00 per quanto riguarda l'onorario professionale e di circa €1.000,00 per quanto riguarda la sanzione (salvo diverso importo stabilito dall'amministrazione comunale), per un totale di circa €3.500,00.

La rappresentazione del fabbricato d'abitazione riportato nella planimetria catastale prot.n.PS0052069 del 06.11.2020 corrisponde a quanto visionato durante il sopralluogo.

Inoltre si è riscontrato che i confini reali (recinzione paletti e rete metallica) non corrispondono con i confini catastali (vedere disegno indicativo sottostante).



#### - Risposta al punto 4)

Agli attuali proprietari l'immobile oggetto di perizia è pervenuto come segue:

- a) Abitazione in Terre Roveresche Via Vergineto campagna n.9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche Sez. Barchi Foglio 6, Particella 46 Subalterno 4:
  - Atto di compravendita del 07.01.1997 notaio [REDACTED] Rep.4230 trascritto a Pesaro in data 22.01.1997 Reg.Part.664 Reg.Gen.790

#### Ispezione ipotecaria del 25.03.2022

E' stata effettuata ispezione ipotecaria sull'immobile di cui sopra, e risulta presente la seguente iscrizione:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio [REDACTED] del 17.03.2010 rep.n.41828/15445 trascritto in data 23.03.2010 reg.part.933 reg.gen.3546 a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. contro [REDACTED]

Importo Ipoteca: €290.000,00

Importo Capitale: €145.000,00

Durata: anni 20

Ulteriori informazioni: "Contratto condizionato di mutuo fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt. 38 e seguenti del d.lgs. 1/09/1993 n.385. la parte mutuataria si è obbligata a

*restituire alla banca la somma mutuata mediante pagamento di 240 mensilità posticipate. Con riferimento all'articolo 2 del contratto di mutuo, in presenza di erogazioni in preammortamento, la parte mutuataria si è obbligata altresì a versare alla banca gli interessi di preammortamento calcolati sulle somme ricevute con decorrenza dalle singole valute di erogazione, mediante pagamento di rate aventi la stessa cadenza pattuita per l'ammortamento del mutuo. le rate di ammortamento e preammortamento verranno determinate al tasso annuo nominale variabile del 2,365%, pari alla media mensile dell'euribor lettera 6 mesi relativa al mese precedente, come pubblicata da "Il Sole 24 Ore" in data 28/02/2010, pari al 0,965% maggiorato di 1,400 punti. si conviene peraltro espressamente tra le parti che in caso di variazione del tasso Euribor, varierà anche, nella stessa misura, il tasso globale della presente operazione di mutuo e conseguentemente l'importo della rata in scadenza, che verrà aggiornato mensilmente sulla base della media mensile dell'euribor lettera 6 mesi relativa al mese precedente il periodo di riferimento, così come pubblicata da "Il Sole 24 Ore". nel caso di rate senza autorizzazione all'addebito in conto, in scadenza o avviate, l'aggiornamento verra' effettuato sulla rata successiva. qualora cessasse la rilevazione e la pubblicazione del predetto indice da parte del quotidiano "Il Sole 24 Ore", senza che altro quotidiano provveda a tali rilevazioni periodiche, le parti convengono che il tasso applicato alle successive rate sara' pari al "tasso REFI Banca Centrale Europea" (tasso minimo per le principali operazioni di rifinanziamento della banca centrale europea), vigente tempo per tempo, maggiorato o diminuito di uno spread tale che la prima rata indicizzata al nuovo parametro sarà calcolata al medesimo tasso dell'ultima rata indicizzata all'Euribor. lo spread così determinato rimarrà fisso fino alla scadenza del mutuo. Ogni somma dovuta e non pagata dalla parte mutuataria, suoi eredi e successori per qualsiasi titolo, in dipendenza del presente contratto, produrrà di pieno diritto a favore della banca l'interesse di mora in ragione di 2 (due) punti in più del tasso a cui è regolata l'operazione all'insorgere dell'insolvenza, a decorrere dal giorno di scadenza e fino a completo ripiano. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. L'interesse di mora non sarà applicato se il pagamento delle rate sara' effettuato entro il termine di 5 giorni dalla scadenza stessa. E' facoltà della banca rifiutare pagamenti di frazioni di rata, sia dal debitore originario sia dagli eredi, successori ed aventi causa. E' fatto obbligo alla parte mutuataria, suoi eredi o aventi causa di: astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione senza aver ottenuto il preventivo assenso scritto della banca; non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati. la parte mutuataria ha eletto domicilio presso la segreteria comunale di Barchi con espressa dichiarazione da parte loro che qualsiasi comunicazione o notifica, anche di titoli o di atti giudiziari o esecutivi, potrà essere validamente effettuata dalla banca, ogni eccezione rimossa, indifferentemente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o il domicilio indicati nel contratto o fatti conoscere successivamente a mezzo lettera raccomandata.”*

**Annotazioni:**

- ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2011 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 764 Registro generale n. 3599  
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO
- ANNOTAZIONE presentata il 20/05/2015 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 720 Registro generale n. 4671  
Tipo di atto: 0800 - PROROGA DURATA

**- Risposta al punto 5)**

Il fabbricato d'abitazione al sopralluogo risulta libero utilizzato saltuariamente dai proprietari.

**- Risposta al punto 6)**

**Premessa**

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:
  - i. non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di “conoscere” l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
  - ii. è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
  - iii. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il “tradizionale” acquisto degli immobili sul libero mercato;
- 2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (*avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*).
- 3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- 4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- 5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
- 6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, *“deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del*

*debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile”.*

Per la valutazione si è applicato il metodo della comparazione di mercato di beni simili, pertanto si è provveduto ad effettuare una ricerca presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella vendita di immobili.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello sintetico comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e valori noti.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale opportunamente ragguagliata ai vani principali dell'immobile per mezzo di adeguato coefficiente.

Per la valutazione di cui trattasi è da escludere l'applicazione, di un criterio di stima analitico, proprio in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa negativamente il settore immobiliare in genere.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

La flessione della domanda che ha raffreddato l'attività transattiva, riducendo i drasticamente i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato, dato il protrarsi della crisi economico-finanziaria ha colpito senza distinzioni tutti i segmenti immobiliari.

Nell'ultimo periodo a Terre Roveresche e nei comuni limitrofi in generale, si è registrato una ripresa delle compravendite immobiliari, supportato da un incremento delle contrattazioni di immobili sia usati sia di nuova costruzione e/o ristrutturazione da parte di imprese costruttrici.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie immobiliari operanti nel territorio ove è ubicato l'immobile (ad esempio REMAX Orizzonti di Fano, Studio Fano S.a.s. affiliato Tecnorete, Agenzia Immobiliare Opera, ecc.), osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP, Borsino Immobiliare

### **Sviluppo della valutazione**

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di terre Roveresche:

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138



Visti i comparabili della zona che portano ad un valore medio scontato di circa €.600,00 al metroquadrato, visti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), considerate le informazioni assunte, la situazione dell'attuale mercato immobiliare stagnante con una leggera ripresa, vista l'ubicazione, le condizioni in cui si trova l'immobile oggetto di perizia e lo stato di manutenzione del fabbricato in generale, si ritiene opportuno considerare un valore pari ad €.550,00 al metroquadrato.

**Calcolo della consistenza commerciale**

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale</b>
abitazione	158,00 m <sup>2</sup>	100%	158,00 m <sup>2</sup>
ripostiglio	25,00 m <sup>2</sup>	25%	6,25 m <sup>2</sup>
scoperto esclusivo	158,00 m <sup>2</sup>	10%	15,80 m <sup>2</sup>
scoperto esclusivo	244,00 m <sup>2</sup>	2%	4,88 m <sup>2</sup>
<b>sommano</b>	<b>585,00 m<sup>2</sup></b>		<b>184,93 m<sup>2</sup></b>

**Valore di mercato**

<b>descrizione</b>	<b>commerciale</b>	<b>valore m<sup>2</sup></b>	<b>valore totale</b>
Lotto "B"	184,93 m <sup>2</sup>	€.550,00	€.101.711,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 3.500,00

**Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.211,50

**Valore di vendita giudiziaria**

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.821,15

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.390,35

**LOTTO "B"**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €.88.000,00**

## **RIEPILOGO VALUTAZIONE**

<b>LOTTO "A" → VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>€. 84.000,00</b>
<b>LOTTO "B" → VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>€. 88.000,00</b>

Tanto riferisce l'Ausiliario in espletamento del mandato ricevuto.

Ringrazio quindi la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Sono parte integrante della presente consulenza:

- Allegato 01 - Documentazione fotografica
- Allegato 02 - Documentazione catastale
- Allegato 03 - Documentazione urbanistica
- Allegato 04 - Altra documentazione

Pergola, li 09 maggio 2022

L'Ausiliario del Giudice  
Geom. Andrea TORREGIANI

*firmato digitalmente*