

TRIBUNALE DI URBINO

=====

Al Giudice Delegato Dott.sa Francesca D'Orazio.

OGGETTO:Esecuzione immobiliare N°44/2017 R.G.E.

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE DEL 11-12-2019

=====

Il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni in qualità di esperto ex. Art.569 c.p.c. nominato dal G.E. Dott. Egido de Leone nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dichiara di avere ricevuto in data 19-02-2020 la notifica del verbale d'udienza del 18-02-2020 della S.V. Ill.ma con l'incarico di depositare relazione scritta a chiarimento sulle osservazioni presentate nell'interesse dell'intervenuta Vitaioli [Clara, nota del sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni] e contenute nel "Foglio di osservazioni alla C.T.U." dell'Avv. Maurizio Binotti del 31-01-2020:

"Dall'esame analitico della relazione peritale eseguita dal CTU Ing. Paolo Piergiovanni, alla pag. 53), si rileva come il CTU abbia previsto l'ipotesi di frazionamento fra i comproprietari dei piccoli appezzamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone contraddistinti come T4-T5 e T6.

Si tratta di minima estensione.

A tal riguardo si rileva come la complessità delle attività di frazionamento da svolgere richiederà tempi non brevi e che per dette operazioni tecniche vengono previsti oneri per € 6.490,24.

Questo per un valore stimato di € 8.290,00!

Ora, al fine di rendere più agili e rapide le operazioni di messa in vendita degli immobili pignorati, la comproprietaria Sig.ra Vitaioli Clara propone di avviare al frazionamento e di creare un lotto autonomo mediante il quale vengono posti in vendita i terreni di cui sopra.

Con ciò scorporando detti terreni dal Lotto 2) e creando un nuovo ed autonomo lotto di vendita.

Tale operazione consentirà di rendere appetibile la quota da porre in vendita, accelerando i tempi della procedura ed evitando esborsi rilevanti per l'esecuzione dei frazionamenti."

0)PROLOGO

Nel presente elaborato peritale integrativo il sottoscritto Ing. Paolo

Piergiovanni non ripeterà le descrizioni degli immobili (fabbricati e terreni) né il contenuto degli altri capitoli già presenti nell'elaborato peritale del 11-12-2019 ed ai quali si rimanda; inoltre gli allegati facenti parte dell'elaborato peritale del 11-12-2019 verranno citati con lo stesso numero ivi attribuito mentre il nuovo documento tecnico allegato alla presente integrazione verrà numerato con il numero romano: (ALLEGATO I).

1)PREMESSE

Le stesse contenute nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg.4-6).

2)DESCRIZIONE

Le stesse contenute nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg.6-27).

3)CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli stessi contenuti nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg. 27-30).

4)CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Così come già illustrato nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg. 30-40).

5)CERTIFICATI APE

Gli stessi contenuti nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg. 40-41).

6)ATTI NOTARILI, VINCOLI E CONTRATTI D'AFFITTO

Gli stessi contenuti nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 (Pagg. 41-42).

7)VALUTAZIONI DI STIMA

I valori di stima dei fabbricati e dei terreni già contenuti nell'elaborato peritale del 11-12-2019 rimarranno invariati (Pagg. 42-45).

Tuttavia, per rendere più agevole la lettura del presente elaborato peritale, i valori di stima dei soli immobili (fabbricati e terreni) che costituiscono il LOTTO 2 verranno di seguito riportati in modo sintetico.

U.I.2-Alloggio di civile abitazione in Comune di Fossombrone;

TOTALE 108.836,50 €

U.I.3-Capanno in Comune di Fossombrone;

TOTALE - 16.350,08 €

(T.4 + T.5 + T.6) -Terreni in Comune di Fossombrone;

Terreni T.4 di proprietà dell'esecutato per 1/3

Terreni T.5 di proprietà dell'esecutata per 1/3

Terreni T.6 di proprietà dell'esecutato per 1/3

A causa di un mero errore materiale, a pag. 45 dell'elaborato peritale dell'11-12-2019 la superficie catastale dell'appezzamento di terreno T.5 è stata

riportata pari a 234,00 mq. mentre in realtà la superficie reale ed effettiva è di 704,00 mq. come risulta dalle visure catastali e come è correttamente riportata a pag. 25 del medesimo elaborato peritale originario.

Di conseguenza il valore di stima dei tre appezzamenti di terreno che costituiscono T.5 siti in Comune di Fossombrone (riportato a pag. 45) deve essere corretto e rettificato come segue:

Terreni T.4 (2.390,00 mq.) di proprietà dell'esecutato per 1/3

Terreni T.5 (704,00 mq.) di proprietà dell'esecutata per 1/3

Terreni T.6 (2.350,00 mq.) di proprietà dell'esecutato per 1/3

$$5.444,00 \text{ mq.} / 3 = 1.814,67 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{9.073,35 \text{ €}}$$

(pari a 783,35 € in più rispetto a quanto scritto nell'elaborato del 11-12-2019 infatti: 9.073,35 - 8.290,00 = 783,35 €).

Quindi anche il valore di stima complessivo del LOTTO 2 riportato a pag. 52 dell'elaborato peritale del 11-12-2019 deve essere aggiornato come segue:

$$(100.776,42 + 783,35) = \mathbf{101.559,77 \text{ €}}$$

(centounomilacinquecenticinquantanove/77 €)

8) CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il **LOTTO 2** così come risulta a pag. 50 dell'elaborato peritale del 11-12-2019 è composto da:

[U.I.2-Alloggio di civile abitazione;

U.I.3-Capanno;

T.4-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.5-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.6-Terreni in Comune di Fossombrone]

Come richiesto nel "Foglio di osservazioni alla C.T.U." dell'Avv. Maurizio Binotti del 31-01-2020, il sottoscritto provvederà a scorporare dal LOTTO 2 gli appezzamenti di terreno identificati nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 come (T.4 - T.5 - T.6) e pertanto dal LOTTO 2 deriveranno N°2 nuovi lotti indipendenti e separati che di seguito verranno definiti come LOTTO 4 e LOTTO 5 che potranno essere venduti separatamente l'uno dall'altro e che sono meglio rappresentati graficamente sull'ALLEGATO I.

Inoltre, siccome su uno degli appezzamenti di terreno facenti parte del T.4 contraddistinto in Catasto sul Foglio N°33 di Fossombrone, particella N°1371, si trova un pozzo ad uso di tutti i comproprietari degli immobili di cui è

proprietario anche l'esecutato in quota-parte di 1/3: (T.4 – T.6 – edificio a più alloggi contraddistinto con mappale N°187); a causa della richiesta di suddividere il LOTTO 2 in altri due lotti come sopra già descritto, si rende necessario consentire l'utilizzo del pozzo ad entrambi i lotti derivati: LOTTO 4 e LOTTO 5.

Visto che nell'elaborato peritale dell'11-12-2019 si è già parlato del pozzo (vedi pagg. 24-25) e della superficie di accesso ad esso, che è stata quantificata in circa 5,60 mq. (vedi pag. 54).

Considerata l'esigua superficie interessata dall'accesso al pozzo, il sottoscritto Ing. Paolo Piergiovanni ritiene che:

- per evitare i costi elevati di un eventuale frazionamento e pertanto immensamente superiori rispetto al valore intrinseco di una così esigua superficie di terreno (circa 5,60 mq.);

- al fine di garantire l'uso del pozzo ad entrambi i lotti derivati (LOTTO 4 e LOTTO 5) dalla suddivisione del LOTTO 2 originario;

sia più vantaggioso ricorrere alla costituzione di una servitù di passaggio a favore del LOTTO 4 sulla particella N°1371 di T.4 (facente parte del LOTTO 5) per una superficie di terreno di circa 5,60 mq. per accesso al pozzo (ALLEGATO I).

LOTTO 4

[U.I.2-Alloggio di civile abitazione; U.I.3-Capanno]

U.I.2 - Alloggio di civile abitazione.

Alloggio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi,3 (ex loc. San Martino del Piano,28) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale 149 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita catastale 325,37 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023766 del 05-04-2018 (ALLEGATO 20); originariamente di proprietà dell'esecutato per intero per la sola nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà dell'alloggio risulta per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

U.I.3 - Capanno.

Accessorio sito in Comune di Fossombrone in via Enrico Fermi, (ex loc. San Martino del Piano) riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33 particella N°187 (ALLEGATO 19) mentre nel Catasto Fabbricati di Fossombrone, così come risulta dalla visura per soggetto (ALLEGATO 16), è identificato come: Foglio N°33, particella N°187, sub.7, mq. 52, categoria C/6, Classe 1, consistenza 83 mq., superficie catastale totale 61 mq., rendita catastale 162,89 €, piano T, ed è riportato sulla planimetria Prot. N°PS0023767 del 05-04-2018 (ALLEGATO 22); originariamente di proprietà dell'esecutato per intero per la sola nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto, nella visura per soggetto aggiornata la proprietà del capanno risulta per intero dell'esecutato (ALLEGATO 21).

Il capanno siccome non è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico e non si può sanare, di conseguenza deve essere abbattuto.

Servitù di passaggio

Il LOTTO 4 dovrà godere a proprio favore della servitù di passaggio per utilizzo del pozzo su una piccola porzione di terreno di circa 5,60 mq. della particella N°1371 del Foglio N°33 facente parte di T.4 e quindi del LOTTO 5 (ALLEGATO I).

Valore commerciale complessivo di mercato del LOTTO 4:

U.I.2-Alloggio di civile abitazione in Comune di Fossombrone;

108.836,50 €

U.I.3-Capanno in Comune di Fossombrone

0,00 €

A detrarre costi per la sua demolizione:

-11.548,40 €

-Costo spese tecniche catastali *pratica "pregeo" -1.141,92 €

*pratica "docfa" - 888,16 €

-Diritti Agenzia delle Entrate *pratica "pregeo" - 109,00 €

*pratica "docfa" - 50,00 €

-Costo spese tecniche per pratica S.C.I.A. - 2.537,60 €

-Costo diritti di segreteria per pratica S.C.I.A. - 75,00 €

T O T A L E

92.486,42 €

(novantaduemilaquattrotoottantasei/42€)

LOTTO 5

[T.4-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.5-Terreni in Comune di Fossombrone;

T.6-Terreni in Comune di Fossombrone]

T.4 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°77-1007-1371-1374-1376 (ALLEGATO 19) di complessivi 2.390,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 16):

-Foglio N°33, Particella N°77, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 1.683 mq., Reddito dominicale 13,91 €, Reddito agrario 13,04 €;

-Foglio N°33, Particella N°1007, Qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie 137 mq., Reddito dominicale 0,85 €, Reddito agrario 0,60 €;

-Foglio N°33, Particella N°1371, Qualità prato arborato, Classe 2, Superficie 501 mq., Reddito dominicale 0,52 €, Reddito agrario 0,47 €;

Questa particella dovrà essere gravata dalla servitù di passaggio per utilizzo del pozzo situato su una porzione di circa 5,60 mq. a favore del LOTTO 4.

-Foglio N°33, Particella N°1.374, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 17 mq., Reddito dominicale 0,01 €, Reddito agrario 0,01 €;

-Foglio N°33, Particella N°1376, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 52 mq., Reddito dominicale 0,03 €, Reddito agrario 0,01 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 dell'intero (ALLEGATO 21).

T.5 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°33, particelle N°305-1373 (ALLEGATO 19) di complessivi 704,00 mq., meglio classificati come segue nella visura per soggetto (ALLEGATO 23):

-Foglio N°33, Particella N°305, Qualità seminativo arborato, Classe 1, Superficie 420 mq., Reddito dominicale 2,60 €, Reddito agrario 1,84 €;

-Foglio N°33, Particella N°1373, Qualità bosco misto, Classe 2, Superficie 284 mq., Reddito dominicale 0,19 €, Reddito agrario 0,04 €.

Di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/3.

T.6 - Terreni.

Appezamenti di terreno siti in Comune di Fossombrone e riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune sul Foglio N°23, particelle N°45-46 (ALLEGATO 24) di complessivi 2.350,00 mq., meglio identificati nella visura per soggetto (ALLEGATO 16) che a seguito della riunione di usufrutto sono classificati come segue (ALLEGATO 21):

-Foglio N°23, Particella N°45, Qualità seminativo irriguo arborato, Classe unica, Superficie 625 mq., Reddito dominicale 5,16 €, Reddito agrario 4,84 €;

-Foglio N°23, Particella N°46, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie 1.725 mq., Reddito dominicale 6,68 €, Reddito agrario 6,24 €.

Originariamente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 della nuda proprietà; tuttavia a seguito della riunione di usufrutto nella visura per soggetto aggiornata la proprietà degli appezzamenti di terreno risulta dell'esecutato per la quota di 1/3 dell'intero (ALLEGATO 21).

Servitù di passaggio

La particella N°1371 del foglio N°33 di Fossombrone dovrà essere gravata dalla servitù di passaggio per utilizzo del pozzo situato su una piccola porzione di terreno di circa 5,60 mq. a favore del LOTTO 4 (ALLEGATO I).

Il sottoscritto Perito estimatore fa presente che i beni sopra descritti:

T.4 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°33;

T.5 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°33;

T.6 - Terreni siti in Comune di Fossombrone sul Foglio N°23;

sono contigui e confinanti (salvo la particella N°1007 del foglio N°33 di Fossombrone facente parte di T.4, occupata dalla strada pubblica - via Enrico Fermi), e pertanto al fine di consentire una visione d'insieme che possa rendere più facilmente percepibile la reale consistenza di detti beni pignorati, ha prodotto un "assemblaggio" degli stralci dei Fogli N°33 e N°23 di Fossombrone (ALLEGATO 25).

Valore commerciale complessivo di mercato del LOTTO 5:

(T.4 + T.5 + T.6) -Terreni in Comune di Fossombrone;

Terreni T.4 (quota/parte di 1/3 di 2.390,00 mq.)

Terreni T.5 (quota-parte di 1/3 di 704,00 mq.)

Terreni T.6 (quota/parte di 1/3 di 2.350,00 mq.) **9.073,35 €**

T O T A L E

9.073,35 €

(novemilazero settantatre/35 €)

Con ossequi

URBINO 09/03/2020

Ing. Paolo Piergiovanni

INDICE

-0) Prologo	pag. 1
-1) Premesse	pag. 2
-2) Descrizione	pag. 2
-3) Certificati di destinazione urbanistica	pag. 2
-6) Atti notarili, vincoli e contratto d'affitto	pag. 2
-7) Valutazioni di stima	pag. 2
-8) Conclusioni e formazione dei lotti	pag. 3
§ LOTTO 4	pag. 4
§ LOTTO 5	pag. 5