

Geometra
DEL GRANDE MARCO

Strada in Sala, 38 - 61122 Pesaro - tel. 348.0837063 - P.IVA n° 01451150419 – C.F. DLGMRC75L08G479N

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 158/2022

Relazione di Stima

RELATIVA A TERRENO, PERTINENZA DI FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN
FRAZIONE DEL COMUNE DI SAN COSTANZO (PU), VIA STACCIOLA VILLA, 69, AD
INTEGRAZIONE DI PERIZIA, PROCEDURA 158/2022, TRIBUNALE DI PESARO.

Creditore
Procedente: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Debitore: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Pesaro, li 18.03.2024

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

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. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
16. *Omissis.*

E) *Omissis.*

3. Operazioni peritali.

- In data **01.03.2024** il sottoscritto **Geom. Del Grande Marco**, a seguito di incarico autorizzato il 23.02.2024, richiedeva CDU al Comune di San Costanzo al fine di conoscere la natura del terreno oggetto di stima;
- In data **11.03.2024** il sottoscritto CTU accedeva online presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le visure ordinarie ed ipotecarie del terreno;

4. Risposta ai quesiti.

A) Verifica della completezza della documentazione.

Omissis.

B) Verifica dati catastali.

Omissis.

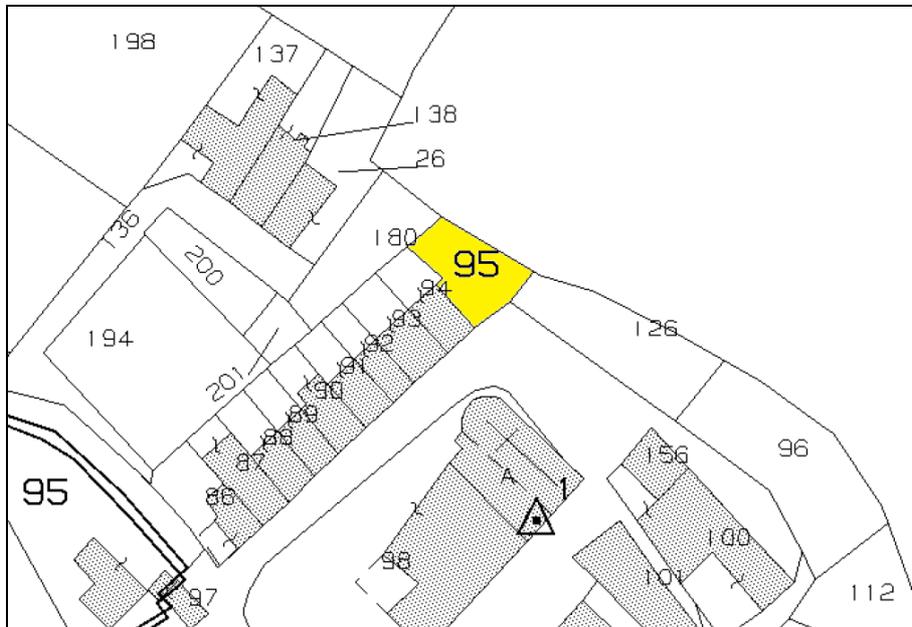
C) Verifica esistenza rapporto di coniugio.

Omissis.

D1) Esatta identificazione del bene.

Trattasi di terreno, pertinenza di testa di schiera di fabbricati residenziali contigui, sita in San Costanzo (PU), Via Stacciola Villa, 69, distinto al N.C.T. come segue:

- Vigneto di 3^a Classe, Superficie 113mq, R.D. 0,79 R.A. 0,53
Foglio 31 di San Costanzo, Mappale 95;



Estratto di mappa

Il terreno (mappale 95), confina rispettivamente: a Nord-Ovest con verde privato e manufatti agricoli (\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$), a Sud-Ovest con adiacenza a fabbricato (stessa proprietà \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$), a Sud-Est con la pubblica Via Stacciola Villa dalla quale avviene l'accesso ed a Nord-Est con terreno agricolo boschivo, qualità catastale "Seminativo" (proprietà, \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$).

Verso quest'ultimo confinante (\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$), prima della vendita, si dovrà verificare ed eventualmente concedere il diritto di prelazione all'acquisto, comunicando, se necessario, l'importo dell'assegnazione.



Estratto ed immagine satellitare (si noti l'effettiva qualità boschiva)

I confini del mappale 95, oggetto di stima, sono materializzati in adiacenza al mappale 180 (palanche in cemento e reti metalliche), in adiacenza alla strada pubblica (cordolo in cemento), ed in adiacenza al fianco dx del fabbricato sul mappale 94. Il restante perimetro di confine non è identificato.

Ai fini della valutazione sarà individuato un unico lotto.

D2) Sommaria descrizione del bene.

L'unità oggetto di stima è un terreno, discretamente scosceso ed alberato, adiacente a fabbricato di civile abitazione (mappale 94, stessa proprietà) ed in continuità con lo scoperto, pertinenza urbana, dello stesso fabbricato. Il terreno è altresì in aderenza al fianco destro del fabbricato ivi presente (mappale 94, stessa proprietà) ed è valutabile come completamento dello scoperto accessorio dello stesso fabbricato.



Terreno oggetto di stima

Attualmente si presenta incolto e non del tutto accessibile a causa dell'assenza di manutenzione. Nonostante, quindi, sia difficilmente utilizzabile ai fini agricoli (viste le alberature) ed ai fini urbani (vista la pendenza), è in ogni caso complementare al fabbricato adiacente ai fini tecnici e strutturali.

Infatti, le fragilità strutturali, evidenti sul fianco destro del fabbricato (mappale 94), conseguenza di lievi cedimenti fondali, sono direttamente connesse al corretto mantenimento funzionale del versante (mappale 95 oggetto di stima).

Per tanto, qualora si dovesse intervenire sul fabbricato, con lo scopo di consolidare le fondamenta e garantire la stabilità dello stesso nel tempo, si dovrà inevitabilmente eseguire consistenti opere di sostegno in adiacenza al fianco destro dell'edificio e quindi esattamente sul mappale 95 oggetto di stima.



Fianco destro del fabbricato e versante (mappale 95)



Retro del fabbricato ed a sinistra versante (mappale 95).

Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU)
Repertorio n. 106078 – COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 900.1/2009
Reparto PI di PESARO in atti dal 06/02/2009
A FAVORE DI: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Atto del 01/12/2010 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU)
Repertorio n. 110319 – COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 8843.1/2010
Reparto PI di PESARO in atti dal 15/12/2010
A FAVORE DI: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$
CONTRO: \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Formalità pregiudizievoli nel ventennio:

TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 10572 Registro Generale 14732
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 54 del 27/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Non risultano altre formalità.

D9) Determinazione valore del terreno

Relativamente la stima commerciale del terreno, si ritiene di adottare una stima sintetica in base a parametri dimensionali e di valore, modalità adottata comunemente nelle valutazioni di beni immobiliari simili (scoperti di pertinenza di fabbricati urbani).

Si determinerà, quindi, la superficie lorda commerciale del bene ed un valore a mq, tenuto conto della zona in cui ricade l'immobile, della dotazione impiantistica, delle finiture e della conservazione del bene.

DETERMINAZIONE SUPERIFICE COMMERCIALE

Per determinare la superficie commerciale del terreno, non potendo rilevare confini materializzati, si considererà la superficie catastale:

Totale superficie catastale 113mq

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO DI APPLICAZIONE

Relativamente il valore a mq commerciale, escludendo il valore agricolo per le considerazioni di cui al punto D2, ed avendo determinato il prezzo a mq del fabbricato in 500 €/mq, considerata la pendenza, l'assenza di impianti, l'assenza di recinzioni e valutata altresì la complementarietà sopra menzionata, si può considerare un valore pari a 50 €/mq.

Per tanto:

Valore Commerciale terreno a mq	=	50,00 euro/mq
Valore terreno 50,00 x 113mq	=	5.650,00 euro (Cinquemilaseicentocinquanta//00 euro)

D10) Formazione di lotti

Non si ritiene necessario formare lotti.

D11) Stato di possesso del bene

Come verificato di persona il terreno è incolto e non utilizzato da alcuno.

D12) Esproprio per pubblica utilità

L'immobile non è oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

D13) Piantine catastali e documentazione fotografica

Relativamente le piantine catastali e la documentazione fotografica, vedasi gli allegati ed il punto D2 della presente perizia.

D14) Descrizione dei lotti

Non si è proceduto con la divisione in lotti.

D15) Protezione della privacy

In allegato alla presente perizia viene inoltrata anche copia della stessa priva dei dati sensibili.

D16) Verifica documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.

Omissis.

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni chiarimento.

Pesaro lì 18.03.2024

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

Allegati:

1. Documenti catastali;
2. Certificato di destinazione urbanistica;
3. Perizia privacy.