

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### R.G. 84/2021

CREDITORE:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

GIUDICE:

DR. PINI LORENZO

CUSTODE:

\*\*\*\*\*

## ELABORATO PERITALE

del 01/02/2022

TECNICO INCARICATO:

**ING. LUCA BIAGIOTTI**

**iscritto all'albo degli Ingegneri di Pesaro e Urbino al n.1652**

**iscritto all'albo del tribunale di Pesaro**

CF: BGTLCU77H17G479C

con studio in PESARO (PU) VIA CANONICA 4

telefono: 3478690899

email: luca-biagiotti@libero.it

PEC: luca.biagiotti@ingpec.it

## **1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Luca Biagiotti, con studio in Pesaro via Canonica 4, iscritto all'albo degli ingegneri di Pesaro e Urbino al n.1652, in espletamento all'incarico ricevuto in data 01/09/2021 dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Pesaro, Dott. Pini Lorenzo, previo esame degli atti della procedura e degli immobili oggetto di stima, dopo aver effettuato tutti gli accertamenti di rito, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In particolare, il sottoscritto, prendendo atto di tutto quanto sopra, ha redatto la presente relazione dividendo in n.1 lotti gli immobili oggetto di pignoramento e così articolata:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni peritali;
3. Lotto 1 - Punti dell'incarico;
4. Conclusioni.

### ***1.1. Quesiti preliminari***

In risposta ai quesiti preliminari posti dal G.E. si fa presente quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, da cui risulta che:

- La Certificazione Notarile Sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale;
- Il creditore non ha depositato l'estratto catastale storico;
- Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali relativi agli immobili pignorati;
- Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati i dati catastali storici relativi agli immobili pignorati.

## **2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni seguenti il giuramento di rito, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.

In seguito il CTU ha concordato con il custode, Avv.\*\*\*\*\*, la data del 17/09/2021 come giorno per il sopralluogo relativo al primo accesso per l'espletamento delle prime formalità.

In data 17/09/2021 alle ore 13:45 veniva effettuato, di concerto con il custode, un primo accesso agli immobili. In questa occasione è stato effettuato il rilievo fotografico.

Successivamente si è proceduto ad un primo accesso alla documentazione depositata presso gli uffici pubblici competenti (Catasto, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali).

Tutto quanto rilevato durante il sopralluogo in loco è stato messo a confronto con le informazioni desunte dalle documentazioni rinvenute presso gli uffici pubblici di competenza.

Concluse le operazioni di rito, si è segnalato al custode che i terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare, per quanto identificati nel catasto terreni con destinazione agricola, erano dotati di opere di urbanizzazione quali, asfalto, lampioni stradali, marciapiede ecc ecc., il tutto, presumibilmente ad uso dell'edificio soprastante ancora in costruzione ma insistente su una particella diversa da quelle in oggetto.

In data 28/09/2021 veniva depositato agli atti il verbale di 1° accesso, mentre in data 20/10/2021 il custode, considerando tutto quanto desunto sopra, trasmetteva agli atti un'istanza per riunire l'istanza 84/2021 con quella principale, la 56/2016.

In data 17/12/2021 è stato verbalizzato dalle parti di rimandare l'udienza al 24/02/2022 per verificare la praticabilità di una soluzione concordata, verifica poi non andata a buon fine.

Tutto quanto sopra si è ritenuto opportuno continuare le ulteriori indagini nei successivi giorni fino alla stesura della presente relazione finale.

# LOTTO 1

## 3 – LOTTO 1 – PUNTI DELL'INCARICO

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

I beni oggetto di perizia sono siti a MONTE PORZIO (PU) e sono di proprietà della ditta \*\*\*\*\*.

Trattasi di n.2 particelle del catasto terreni a destinazione SEMINATIVO

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 126 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie pari a 2are e 51ca, reddito dominicale 1,10€, reddito agrario 0,84€, intestato \*\*\*\*\*, derivante da compravendita (atto pubblico) del 15/11/2010.

Coerenze: confina sui 4 lati con le particelle 127, 129, 191 e 93.

- foglio 17 particella 127 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie pari a 1ara, reddito dominicale 0,44€, reddito agrario 0,34€, intestato \*\*\*\*\*, derivante da compravendita (atto pubblico) del 15/11/2010.

Sul lato nord-est la particella confina con il ciglio stradale.

Coerenze: confina sui 4 lati con le particelle 126, 93, 99 e 130.

Per congruità di destinazione e dimensioni delle particelle verrà definito UN solo lotto comprensivo di entrambe le particelle descritte, che confinerà a Nord-est col fronte stradale e sugli altri lati con le particelle 191, 93, 129 e 130.

Si ALLEGA estratto di mappa attuale.

### **3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni immobili pignorati sono dei terreni catastalmente ad uso agricolo su zona di espansione S2/A1, tav. 1.4.2 del PRG vigente del comune di Monte Porzio e su cui grava un vincolo di inedificabilità. Allo stato attuale i terreni risultano coperti da asfalto stradale e dotati di opere di urbanizzazione quali pali per l'illuminazione, cordoli stradali e marciapiede.



Ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, la vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

### ***3.3 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI ANTECEDENTI IL 2 SETTEMBRE 1967***

Non si riscontrano edificazioni antecedenti al 2 Settembre 1967.

### ***3.4 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER COSTRUZIONI SUCCESSIVE AL 2 SETTEMBRE 1967 CON VERIFICA DELLE OPERE ABUSIVE***

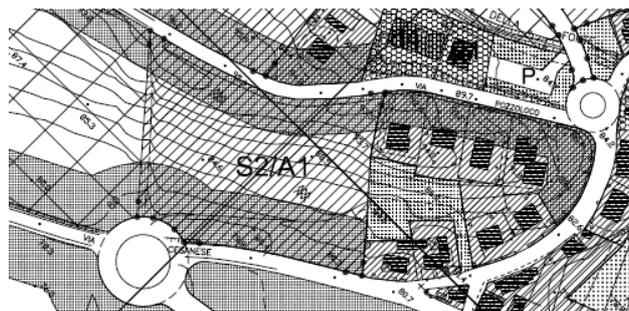
Le opere di urbanizzazione privata sopra descritte rientrano all'interno delle lavorazioni inserite nel progetto di cui al Permesso di costruire n.1099 del 07/02/2011, ovvero relativamente all'edificazione sui lotti 8 e 9 compresi all'interno del foglio 17 particelle da 125 a 130. L'inizio lavori è stata effettuata con DIA n.1591 del 18/02/2011.

### ***3.5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI***

Si allegano i certificati di destinazione urbanistica delle n.2 particelle che compongono il lotto.

Le particelle sono ricomprese nella zona di espansione S2/A1, tav. 1.4.2 del PRG vigente del comune di Monte Porzio

ZONE RESIDENZIALI	
art.13	—ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO
art.15	—ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
art.16	—ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO
art.17	—ZONE DI COMPLETAMENTO
art.18	—ZONE DI ESPANSIONE



### **3.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE E RISPONDENZA CON I DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO PER EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

I beni oggetto di perizia, da indicare nel decreto di trasferimento sono i seguenti:

-Terreno censito al catasto terreni del comune di Monte Porzio (PU) al foglio 17, particella 126, qualità/classe seminativo/3, superficie pari a 2are e 51ca, reddito dominicale 1,10€, reddito agrario 0,84€, intestato \*\*\*\*\*, derivante da compravendita (atto pubblico) del 15/11/2010.

- Terreno censito al catasto terreni del comune di Monte Porzio (PU) al foglio 17, particella 127, qualità/classe seminativo/3, superficie pari a 1ara, reddito dominicale 0,44€, reddito agrario 0,34€, intestato \*\*\*\*\*, derivante da compravendita (atto pubblico) del 15/11/2010.

I dati sopra specificati corrispondono all'atto di pignoramento notificato in data 18/05/2021, riconsegnato in data 26/05/2021, a favore di \*\*\*\*\* e del verbale di pignoramento r.g. 8965 e r.p. 6074 del 25/06/2021.

### **3.7 INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO**

All'atto della notifica gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà dell'esecutato, \*\*\*\*\*.

### **3.8 RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USOFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.**

Per la ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni si rimanda alle allegate visure della Conservatoria dei RR.II. di Pesaro.

Le particelle rientrano all'interno dei lotti 8 e 9 del piano di lottizzazione per la zona di espansione S2/A1 del P.R.G. vigente. In particolare le particelle sono previste ad uso parcheggio privato ad uso pubblico.

### **3.9 VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si ritiene opportuno, utilizzare il cosiddetto "metodo diretto" basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una "stima sintetica", considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. In particolare, si intende per condizioni estrinseche quelle relative alla zona in cui sono situati i terreni, mentre per condizioni intrinseche quelle relative al terreno stesso. Il valore del lotto sarà quindi determinato in base alla sua capacità edificatoria così

come definita all'art. 18 delle NTA (Sottozona 2)

Sono stati individuati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Per la zona di riferimento, la zona B1 di Monte Porzio, si ottiene un valore commerciale pari a 1,400,00 €/ha relativo alle abitazioni civili. Il calcolo del valore del terreno sarà quindi ottenuto in base alla sua capacità edificatoria, tenendo conto dell'indice di densità territoriale delle NTA e dell'altezza lorda media edificabile, ed al valore immobiliare delle urbanizzazioni effettuate come da piano di lottizzazione.

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

descrizione	consistenza	Indice edificabilità	Superficie lorda	commerciale	Valore edificazione	Incidenza del terreno e urbanizzazione
Foglio 17 Part. 126	0ha 02are 51ca	0,323 mq/mq	81 mq	1400 €/mq	113.400 €	50%
Foglio 17 Part. 127	0ha 01are 00ca	0,323 mq/mq	32 mq	1400 €/mq	44.800 €	50%
<b>TOTALE</b>						<b>79.100€</b>

### Valore Commerciale immobile

Il valore venale dell'immobile è pari a: 79.100 €

### Adegamenti e correzioni della stima

si ritiene opportuno adeguare/correggere la stima, applicando una riduzione pari al 5% del valore calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e oneri di urbanizzazione, da cui ne deriva che:

$$79.100 \text{ €} \times 0,95 = 75.145 \text{ €}$$

### Valore di Vendita Giudiziaria

il valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello **stato di fatto e di diritto in cui si trova**: 75.145,00 €

### 3.10 FORMAZIONE DEI LOTTI OMOGENEI

In base all'entità degli immobili oggetto del pignoramento si sono formati n.1 lotti omogenei pari ad una superficie di 03are 51ca.

Il lotto 1 in analisi sarà costituito dagli immobili identificati al foglio 17, particella 126 e 127 e confinerà a Nord-est col fronte stradale e sugli altri lati con le particelle 191, 93, 129 e 130.

### 3.11 STATO DI POSSESSO DEL BENE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI

**ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.  
SPECIFICAZIONE DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE  
STRAORDINARIE DELIBERATE**

Gli immobili risultano di piena proprietà degli esecutati e non sono presenti contratti di affitto o locazione.  
La loro destinazione è a parcheggio privato ad uso pubblico

**3.12 PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

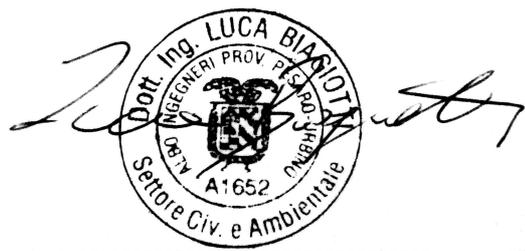
Non si hanno evidenze di procedure espropriative per pubblica utilità.

**4 - CONCLUSIONI**

Considerato quanto sopra esposto, si può attribuire agli immobili oggetto di valutazione un valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano pari a:

LOTTO 1 => **Euro 75.145,00** (euro *settantacinquemilacentoquarantacinque/00*)

Timbro e firma



Pesaro, 01/02/2022

**ALLEGATI:**

- 1 - ESTRATTO DI MAPPA foglio 17 di Monte Porzio;
- 2 - visura storica catasto terreni per particella 126;
- 3 - visura storica catasto terreni per particella 127;
- 4 - elenco trascrizioni-iscrizioni;
- 5 – CDU particella 126 e 127
- 6 - documentazione fotografica Lotto 1
- 7 - check-list
- 8- descrizione per bando di vendita
- 9 – Relazione privacy