



TRIBUNALE ORDINARIO URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 18/11/2022

TECNICO INCARICATO:

ING. SARA DI BENEDETTI

CF: DBN SRA 82T65 I459V

con studio in MORCIANO DI ROMAGNA (RN) via Diomede Forlani, 29/D

telefono: 3275456548

e-mail: saradibenedetti@gmail.com

PEC: sara.dibenedetti@ingpec.eu

GIUDICE:

DOTT. VERA COLELLA

Espropriazioni immobiliari N. 105/2020



Indice

1 – PREMESSA	3
1.1 – NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.	3
1.2 – DISPOSIZIONI DEL GIUDICE PER I TERMINI	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA	3
2.1 – DATI URBANISTICI.....	4
2.2 – DATI CATASTALI	6
2.3 – DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	7
3 – GIUDIZI DI CONFORMITA’	7
3.1 – CONFORMIA’ EDILIZIA	7
3.2 – CONFORMIA’ CATASTALE	7
3.3 – CONFORMIA’ URBANISTICA.....	7
3.4 – CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO DI PIGNORAMENTO	8
4 – VINCOLI URBANISTICO/EDILIZI	8
5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA ISPEZIONE IPOTECARIA	9
6 – NUMERO DI LOTTI E DIVISIBILITA’ DEL BENE.....	10
7 – ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	11
8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
9 – ALLEGATI.....	12



1 – PREMESSA

1.1 – NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO C.T.U.

La sottoscritta Ing. Sara Di Benedetti, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 1703/A, con studio in Morciano di Romagna (RN), Via Diomede Forlani n° 29/D, C.F. DBNSRA82T65I459V, è stata nominata, dal Giudice Dott. Vera Colella del Tribunale Ordinario di Urbino, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, in data 27/04/2022, ed ha accettato il suddetto incarico in data 04/05/2022, al fine di redigere una perizia tecnica contenente quanto richiesto.

1.2 – DISPOSIZIONI DEL GIUDICE PER I TERMINI

Con la nomina della scrivente C.T.U., il Giudice fissava al 27/09/2022 l'udienza per la comparizione delle parti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, indicando al C.T.U. che la relazione di perizia deve essere trasmessa in copia anche al creditore ed al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata.

In data 02/08/2022 la sottoscritta inviava istanza al Giudice per concederle una proroga di 90 giorni per la redazione del proprio elaborato peritale. In data 25/08/2022 veniva comunicata alla scrivente l'accettazione da parte del Giudice della sopra descritta istanza, e con essa il Giudice stesso rinviava l'udienza al 20/12/2022, differendo così i termini per l'invio della perizia dell'esperto dal 28/08/2022 al 20/11/2022.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di un terreno parzialmente edificabile nel Comune di Monte Cerignone (PU), all'incrocio tra Via Cà Rosso Castelberghi e Via Federico da Montefeltro, distinto al Catasto Terreni al Foglio 13, mappali 144, 296 e 297 del suddetto Comune, per un totale di superficie commerciale pari a 4.404 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di'. Il terreno in esame ha una superficie totale di mq 4.404, dei quali, come da Piano Regolatore Generale, circa 3.866 mq risultano essere un'area edificabile, identificata come Zona B.2.3 "Zone Incomplete,



irrisolte o in trasformazione senza regola insediativa prevalente”, mentre i restanti 538 mq fanno parte della zona E, ovvero agricola.

2.1 – DATI URBANISTICI

Secondo le N.T.A. nelle Zone B.2.3 sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. Tali interventi sono previsti secondo gli schemi tipologici quali case a schiera, case isolate e palazzine. Le destinazioni d’uso ammesse sono: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, commercio all’ingrosso, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (attività compatibili con la residenza), servizi e attrezzature collettive, sedi di associazioni, alberghi e strutture ricettive, stazioni di servizio e distributori di carburante. Qualora l’intervento riguardi più lotti aggregati o lotti di dimensione superiore a mq 2500 (come il caso in esame) si richiede il progetto generale di massima esteso a tutta l’area.

- Per le case a schiera esistono le seguenti disposizioni:
 - Aggregazione minima n. 4 unità residenziali;
 - Lunghezza massima del fronte per ciascuna unità residenziale m 10,00;
 - Lunghezza minima del fronte per ciascuna unità residenziale m 5,00;
 - Rapporto SU/SF = 0,5;
 - SU max (per unità) = mq 200;
 - H max = 2 piani (7,50 m);
 - H min = 2 piani;
 - Distanza dai confini m 5,00;
 - Distanza da altri edifici m 10,00;
 - È obbligatorio un posto auto coperto per ciascun alloggio;
 - Il perimetro dell’interrato dovrà coincidere con quello dell’edificio;
 - È ammesso il piano terra rialzato;
 - È ammesso lo scorrimento dei piani di sezione per ottenere logge, porticati.
 - Non sono ammessi usi diversi da quello residenziale;
 - La parte non edificata va sistemata a giardino o orto;
 - Coperture a falde con tetto in coppi o tegole in cotto.



- Per le case isolate esistono le seguenti disposizioni:
 - Lotto min = mq. 500;
 - rapporto SU/SF = 0,5;
 - SU max = mq 400;
 - H max = 2 piani (7,50 m);
 - Distanza dai confini m 5,00;
 - Distanza da altri edifici m 10,00;
 - N. max alloggi = 2;
 - È obbligatorio un posto auto coperto per alloggio;
 - Il perimetro massimo dell'interrato deve coincidere con quello dell'edificio;
 - Eventuali uffici o studi professionali o destinazioni diverse non possono occupare più del 30% della SU totale.

- Per le palazzine esistono le seguenti disposizioni:
 - Lotto min = mq. 600;
 - Rapporto SU/SF = 0,8;
 - SU max = mq 800;
 - H max = 3 piani (10,50 m);
 - H min = 2 piani;
 - Distanza dai confini m 5,00;
 - Distanza da altri edifici m 10,00;
 - N. max alloggi = 4;
 - N. min alloggi = 3;
 - È obbligatorio un posto auto coperto per ogni alloggio;
 - Il perimetro massimo dell'interrato può fuoriuscire rispetto al perimetro dell'edificio;
 - Sono consentiti negozi, laboratori artigianali, uffici e studi professionali fino al 30% della SU.

Per la parte dei terreni ricadenti in zona E, si fa presente che esse sono zone agricole esterne ai centri abitati, riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura,



all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Non sono ammessi interventi che comportino modifiche a rilevati, corsi d'acqua, avvallamenti o che in genere comportino notevoli modifiche all'andamento naturale del terreno. Grandi movimenti di terreno, se necessari all'attività agricola, dovranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. E' vietata la manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione, delle superfici boscate, di querce sia esse isolate o a gruppi sparsi. Sono altresì vietate manomissioni, salvo l'ordinaria manutenzione, delle altre specie protette di alberature stradali e poderali, di siepi stradali o poderali, di vegetazione ripariale, di macchie e boschi residui. In zona agricola è vietata, se non prevista in appositi piani, l'apertura di cave, di colmate, di depositi di materiale non agricolo, di discariche. Per cave esistenti e per quelle dismesse, come per le discariche, sono possibili solo interventi di recupero ambientale. Per gli insediamenti di industrie nocive il Comune individuerà apposite zone nel P.R.G. In zona agricola sono ammesse solamente costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e cioè: nuove abitazioni, ampliamento o ricostruzione delle abitazioni esistenti per l'imprenditore agricolo, attrezzature, edifici ed infrastrutture per l'attività agricola, costruzioni per allevamenti di tipo industriale e loro annessi, serre, costruzioni per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, edifici per l'industria forestale. Possono essere realizzate anche quelle opere di utilità pubblica che debbono essere poste necessariamente in zona agricola. Per le nuove costruzioni, per l'ampliamento di quelle esistenti, relativamente al solo ampliamento, negli interventi di demolizione e ricostruzione la distanza dalle strade è quella prescritta dal DM. 01.04.68, n. 1404 (si vedano anche: da Art. 40.1 a Art. 40.8 delle N.T.A. del P.R.G.).

2.2 – DATI CATASTALI

Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 144 (catasto terreni), qualità Seminativo, classe 3, superficie 988 mq, reddito agrario 2,81 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a _____, derivante da Frazionamento del 21/12/1970 in atti dal 13/11/1985 (n. 311270);
- Foglio 13 particella 296 (catasto terreni), qualità Seminativo, classe 3, superficie 71 mq, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a _____ per 1/1, derivante da Frazionamento del 18/03/2004 Pratica n. PS0144979 in atti dal 18/03/2004 (n. 144979.1/2002);



3.4 – CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO DI PIGNORAMENTO

La sottoscritta C.T.U. ha esaminato quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/08/2020, redatto dagli Avvocati _____, nel quale, alla fine del documento, viene riportato che sono sottoposti <<a pignoramento i seguenti immobili di piena proprietà della società La Rocca S.r.l. di cui si fornisce la seguente descrizione:

“porzioni di terreni siti in Monte Cerignone, distinti al C.T. di detto Comune al Foglio 13:

- Part 144, di 9 are e 88 centiare;*
- Part 296, di 71 centiare;*
- Part 297, di 33 are e 45 centiare.”>>*

Quanto descritto risulta essere conforme a ciò che è attualmente indicato nelle visure catastali dei tre terreni pignorati, pertanto i dati indicati nell'atto stesso di pignoramento identificano gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4 – VINCOLI URBANISTICO/EDILIZI

Avendo la scrivente C.T.U. analizzato i documenti in suo possesso, oltre a quelli reperiti durante le indagini, è possibile asserire che i beni oggetto di procedimento esecutivo di cui in epigrafe, non sono soggetti a vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano esserci vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni. Sulle porzioni di terreni edificabili, come riportato al paragrafo 2.2, si potrà costruire in base agli indici edificatori previsti dalle N.T.A., in maniera diretta, senza dover realizzare opere di urbanizzazione primaria (pubblica fognatura, acquedotto comunale, rete pubblica del gas ed elettrica, etc ...), già presenti nella zona. Saranno a carico dell'eventuale e futuro costruttore le opere all'interno del lotto, ad esempio l'allaccio della fognatura “privata” a quella pubblica esistente, lo stesso dicasi per l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto comunale.



5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

E' stato effettuato l'accertamento immobiliare dei beni in oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Sede di Pesaro e Urbino, in data 21/06/2022 ed in data 16/11/2022, e sono stati accertate proprietà e consistenze, come riportato al paragrafo 2.2.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla data del 30/11/2020, rilevava alcune provenienze e formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente, ma la sottoscritta C.T.U. ha effettuato un controllo a riguardo, effettuando un'ispezione ipotecaria dal 01/01/2000 sino al 17/11/2022. Riguardo gli obblighi ed i costi di cancellazione dei gravami, la scrivente C.T.U. si rimette alle disposizioni del Giudice.

5.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

Trascrizioni

- Atto tra vivi – **compravendita**, trascritta il 19/01/2007 ai numeri 296 Registro Particolare e 529 Registro Generale, a
Pubblico Ufficiale: Notaio

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito, iscritta il 19/01/2007 ai numeri 132 Registro Particolare e 531 Registro Generale, a

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Pubblico Ufficiale:

Comunicazione n. 482 del 23/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2011. Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993)



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 28/11/2011 ai numeri 1401 Registro Particolare e 6969 Registro Generale, a favore

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Pubblico Ufficiale: Notaio

Pignoramenti e atti di fallimento

- Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 23/11/2020 ai numeri 4018 Registro Particolare e 5544 Registro Generale, a favore

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino, atto c

Altre limitazioni d'uso

- Nessuna

6 – NUMERO DI LOTTI E DIVISIBILITA' DEL BENE

Si può asserire che i beni oggetto di pignoramento possono essere suddivisi in più lotti di vendita, ma la quantificazione degli oneri per l'eventuale frazionamento (o più frazionamenti) è attuabile solo dopo un'attenta valutazione della possibile suddivisione ed una progettazione di massima. Infatti in base alla loro superficie, dislocazione e distanza dalla strada, i lotti potrebbero essere da 500 mq, oppure da 600 mq, o eventualmente anche da 2.500 mq, e per ognuno di essi ci sono diverse tipologie costruttive (case singole, palazzine, case a schiera, etc) ed insediative (residenziale, commerciale, etc), come riportato al paragrafo 2.1 della presente perizia. Pertanto si consiglia la vendita a corpo, ovvero di un unico lotto, dei beni pignorati.



7 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze: le spese annue di gestione dei terreni dipendono strettamente dal tipo di coltivazione che (eventualmente) si intende condurre.

La sottoscritta C.T.U. in data 19/07/2022 ha provveduto ad effettuare un incontro con un addetto dell'Agenzia delle Entrate, sede di Urbino, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere in uno o più dei terreni oggetto di pignoramento. Nulla è emerso dalle indagini espletate. I beni in oggetto non sono gravati da alcun censo o livello e risultano essere di piena proprietà del debitore espresso in epigrafe.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La porzione maggiore dei beni in esame, della superficie complessiva di mq 4.404, è costituita da terreni edificabili con un'area pari a mq 3.866; la restante porzione di mq 538 è caratterizzata da terreni ad uso agricolo.

Le fonti di informazione consultate per la stima dei beni sono: Catasto di Pesaro e Urbino – sede di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare, Banca dati quotazioni immobiliari, agenzie immobiliari della zona. Dall'osservazione del trend del mercato locale dei terreni, si ritiene di applicare i seguenti valori:

- €/mq 1,00 per terreno seminativo;
- €/mq 27,00 per la porzione di terreno edificabile.

Si ottiene pertanto:

$$\frac{€}{mq} 1,00 \times mq 538 = € 538,00$$

$$\frac{€}{mq} 27,00 \times mq 3.866 = € 104.382,00$$

per un totale di € 538,00 + € 104.382,00 = € 104.920,00



Si applica una riduzione del 10% considerando la posizione del terreno rispetto al centro del paese di Monte Cerignone ed il pendio collinare sul quale esso si colloca, così si ottiene

• € 104.920,00 – 10% = € 94.428,00	arrotondato a:	€ 94.000,00
• Spese di regolarizzazione delle difformità:		€ 0,00
• Riduzione del valore di 0% per assenza vizi:		€ 0,00
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
• Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 94.000,00

9 – ALLEGATI

Di seguito si riportano i documenti che si allegano al presente elaborato peritale:

- Allegato 1) Inquadramento-e-Rilievo-Fotografico
- Allegato 2) Stralcio-PRG-Comune-Monte-Cerignone
- Allegato 3) Visure_catastali_Foglio-13_Mappali-144-296-297
- Allegato 4) Appuntamento-presso-Agenzia-Entrate-Urbino

Morciano di Romagna, 18 novembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. SARA DI BENEDETTI

Sara Di Benedetti

