

TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzione immobiliare N. 213/2022 R.G.E.

**Procedura promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A.
contro**



**CONSULENZA ESTIMATIVA
CTU
ING. GIUSTINO FORLANI**



Il sottoscritto **Giustino Forlani**, ingegnere iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al n° 508 e all'albo dei periti del Tribunale di Pesaro, incaricato dal Giudice Dott. Pini Lorenzo, **accettato l'incarico in data 13-02-2023**, ha esaminato gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha proceduto in primo luogo, di concerto con il custode, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile e, in proposito, a seguito del suddetto controllo, il sottoscritto precisa che **la stima riguarda cinque particelle, in Comune di Mondolfo Via Valcesano, con destinazione agricola.**

LOTTO N. 1

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione presente nel fascicolo esaminato e in parte prodotta per completezza informativa dal sottoscritto che ha provveduto a reperirla presso gli uffici pubblici, del certificato di destinazione urbanistica e dell'estratto di mappa catastale.

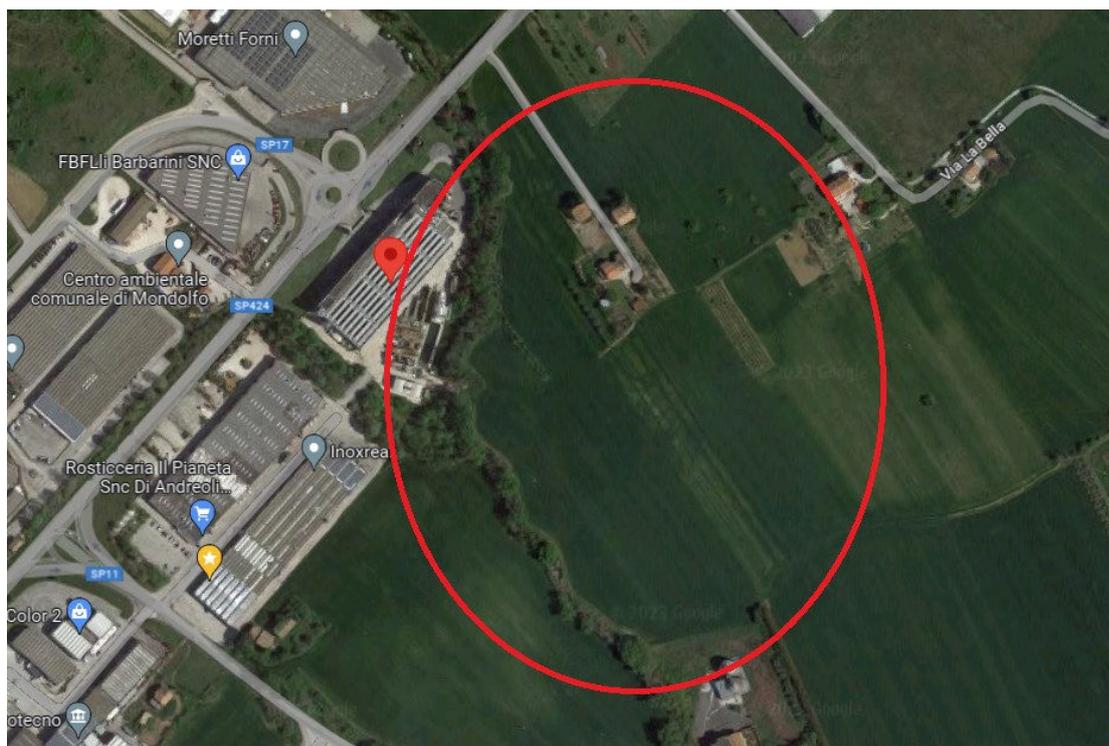
Ha inoltre preso a riferimento l'estratto di mappa in scala 1:2000 (vedi **allegato n. 1**), estratto delle visure catastali all'attualità e storiche (vedi **allegato n. 2**) e copia dell'atto di provenienza dei terreni stipulato dal Notaio Enrico Cafiero il 03-08-2006 (vedi **allegato n. 3**).

Si è provveduto a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Il sottoscritto accompagnato dall'ausiliario del Custode Giudiziario, **Riccardo Franceschini** per conto dell'Associazione di Notai in Pesaro, ausiliare del **custode Avv. Stefania Cinus**, ha effettuato un primo sopralluogo il giorno **20/03/2023** in cui non si è presentato il titolare ed un secondo in data **03/04/2023** (vedi **allegato n. 4**) per i necessari accertamenti e riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare l'ubicazione dei terreni, la loro consistenza e stato, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca caratterizzante i terreni oggetto di stima. Nel sopralluogo sono state eseguite fotografie, riportate in perizia, per meglio descriverli.

1.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Oggetto di stima sono cinque particelle di terreno site in **Comune di Mondolfo Via**



Valcesano, con destinazione agricola.



8.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

1.5.5. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla posizione, alle caratteristiche, tenuto conto dello stato di conservazione e di manutenzione dei terreni, dell'attuale situazione di mercato delle compravendite, il sottoscritto ritiene attendibili le informazioni assunte presso professionisti che operano nella zona.

Ciò premesso la stima si basa sul metodo comparativo e precisamente:

Valore medio: 4 €/mq

Fonti dirette: Nella fase di indagine di mercato non sono state accertate informazioni su compravendite di terreni simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Consistenza	Superficie [mq]	Valore unitario	Importo
Terreno agricolo	36.547	€ 4,00	€ 146.188,00

1.5.5. - GIUDIZIO DI STIMA LOTTO N. 1

Il sottoscritto **Forlani Ing. Giustino**, in base all'incarico ricevuto, tenendo conto delle caratteristiche posizionali ed intrinseche dell'immobile, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, ha stimato il valore di mercato, dopo arrotondamento, in **€ 146.000,00** (centoquarantaseimila/00 Euro).

Con il seguente giudizio si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

4.0. - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Viene allegata la seguente documentazione:

All. 1 – estratto di mappa in scala 1:2000;

All. 2 – visure catastali all'attualità e storiche

All. 3 – atto di provenienza dei terreni stipulato dal Notaio Enrico Cafiero il 03/08/2006

All. 4 – verbale sopralluogo del 03/04/2023

All. 5 – documentazione fotografica

All. 6 – Destinazione Urbanistica

All. 7 - Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Pesaro, 26/05/2023

DOTT. ING. GIUSTINO FORLANI

