

T R I B U N A L E    D I    P E S A R O

[REDACTED]

[REDACTED]

(Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo del Metauro S.C.)

Valutazione beni immobili di:

[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili:

beni in Comune di Fano:

LOTTO 2

- terreni in Fano distinti al Catasto terreni:

al foglio 49 mappale 3, [REDACTED], 274, [REDACTED]

[REDACTED]



# LOTTO 3

beni in comune di Pergola frazione Montevercchio n. 139 e precisamente:

- unità immobiliare urbana di civile abitazione distinta in Catasto fabbricati al foglio 3 mappale 142 sub 2 piano T - 1 categoria A/3, classe 1, vani 9;
- unità strumentali al servizio dell'azienda agricola censite in Catasto fabbricati distinti al foglio 3 con i mappali:
  - 142 sub 3 piano T categoria D/10
  - 142 sub 4 piano T categoria D/10
  - 142 sub 5 piano T categoria D/10
- terreno della superficie complessiva di ha. 19.66.93 censito al Catasto terreni di detto comune di Pergola al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67, 68, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 140 e al foglio 7 con i mappali 17 e 61.

Il sottoscritto Dott. Ing. Fiorani Emanuele iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Pesaro - Urbino al n. 514, ha ricevuto l'incarico di



valutare i beni immobili, siti i Provincia di Pesaro di [REDACTED]

[REDACTED].

Il giuramento, da parte del sottoscritto, è stato prestato il 5 giugno 2017 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pesaro.

IL GIUDICE

STABILISCE

Che il CTU, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore 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.

DISPONE

Che il CTU, prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. compresi quelli comprovanti l'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità tacita o espressa, segnalando immediatamente all'autorità giudiziaria quelli mancanti od inidonei.

STABILISCE

Che nella relazione di stima del CTU risultino, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando l'esatto numero civico in caso di fabbricato o indicazioni e riferimenti idonei se trattasi di terreno;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'atto di acquisto e l'esatta proprietà così come riportata dalla Conservatoria; il CTU a tal fine dovrà inoltre acquisire copia dell'estratto di matrimonio del debitore esecutato per verificare il regime patrimoniale della famiglia;



- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e la durata, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 5) l'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 incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità urbanistica del bene, compresa la conformità degli impianti, posti al servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n. 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) La predisposizione alla certificazione energetica;
- 9) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di domande 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 la verifica, ai



fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R: n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;
- 11) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su 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) la formazione di più lotti ove appaia conveniente ai fini della loro vendita ovvero l'indicazione che le unità non possono essere divise.

#### OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17 luglio 2017 alle ore 14,00 il sottoscritto procede al sopralluogo presso gli immobili di proprietà degli esecutati a Fano, Ferriano, San Giorgio di Pesaro, Mondavio, Montevecchio di Pergola. Presente oltre al sottoscritto la Sig. ra XXXXXXXXXX



RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto, dopo aver consultato i documenti agli atti, dopo aver effettuato ricerche negli uffici competenti ed aver effettuato il sopralluogo, relaziona quanto segue:

RICERCHE CATASTALI - ATTUALE INTESTAZIONE

Sulla scorta dei documenti legali e catastali allegati alla presente ed in parte componenti il fascicolo della esecuzione in oggetto, emergono i seguenti dati:

Beni di proprietà di [REDACTED] (piena proprietà)

I)

Immobili siti nel Comune di Fano e precisamente:



F) terreno della superficie complessiva di are quattro, e centiare ottantanove (Ha.00.04.89) censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio 49 con i mappali:



- 211 di Ha.00.00.72
- 274 di Ha.00.03.38
- 437 di Ha.00.00.79;

G) terreno della superficie complessiva di are trentanove e centiare settanta (Ha.00.39.70) censito al Catasto Terreni di detto comune al foglio 49 con i mappali:

- 3 di Ha.00.39.70

Immobili siti nel Comune di Pergola e precisamente:

L) - unità immobiliare urbana di civile abitazione in frazione Montevecchio n. 139, censita in Catasto fabbricati al foglio 3 con il mappale 142 sub



2 piano T-1 - Categoria A/3, classe 1, vani 9, rendita catastale  
399,74;

- unità strumentali al servizio dell'azienda agricola frazione  
Montevecchio n. 139, censite in catasto fabbricati al foglio 3 con i  
seguenti mappali:

- 142 sub 3 - piano T - categoria D/10 rendita catastale euro 464,00

- 142 sub 4 - piano T - categoria D/10 rendita catastale euro 44,00

- 142 sub 5 - piano T - categoria D/10 rendita catastale euro 156,00

trattasi di porzioni immobiliari edificate su area già censita in Catasto  
terreni al foglio 3 con il mappale 142 di mq. 3625

(tremilaseicentoventicinque), già mappale 70, comprendente in mappali 71 e  
141, quest'ultimo ex mappale 69.

- terreno della superficie complessiva di ettari diciannove, are  
sessantasei e centiare novantatre (Ha.19.66.93) Censito al Catasto  
terreni di detto comune:

al foglio 3 con i mappali:

- 64 di Ha.00.66.06

- 65 di Ha.00.22.11

- 66 di Ha.02.75.44

- 67 di Ha.03.30.30

- 68 di Ha.00.61.92

- 74 di Ha.04.56.50

- 79 di Ha.01.84.20

- 80 di Ha.01.44.13

- 81 di Ha.01.33.98

- 85 di Ha.00.76.60

- 86 di Ha.00.27.50

- 88 di Ha.00.29.30

- 140 di Ha.00.21.36

al foglio 7 con i mappali:

- 17 di Ha.00.00.73



- 61 di Ha.01.36.80



[REDACTED]



[REDACTED]

Immobile F

Anteriormente al ventennio il terreno sito in comune di Fano censito in Catasto terreni al foglio 49 con i mappali 211 e 274 è di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED], allo stesso pervenuto per atto di



compravendita del Notaio Alberto de Martino di Fano del 15 marzo 1973 rep. 1989, registrato a Fano il 4 giugno 1973 al n. 1703, trascritto a Pesaro il 28 maggio 1973 al n. 3383 reg. part.

Immobile G

Anteriormente al ventennio il terreno sito in comune di Fano censito in Catasto terreni al foglio 49 con il mappale 3 è di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] allo stesso pervenuto per atto di compravendita del Notaio Leandro Benini di Fano del 22 luglio 1953 rep. 5745, registrato a Fano il 28 luglio 1953 al n. 99 vol. 108, trascritto a Pesaro il 23 luglio 1953 al n. 1535 reg. part.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile L

Anteriormente al ventennio il terreno sito in comune di Pergola censito in Catasto terreni al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88 e al foglio 7 con i mappali 17 e 61 è di proprietà della signora [REDACTED], alla stessa pervenuto in forza alla donazione per atto del Notaio Paolo Cioccia di Fano del 13 dicembre 1990 rep. 29070, trascritto a Pesaro il 27 dicembre 1990 al n. 6939 reg. part., donante [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Immobile F

- Trascrizione n.6304 reg.part. in data 9 novembre 1998 -

Compravendita per atto del Notaio Paolo Cioccia di Fano in data 27 ottobre 2004 rep. 96748, [REDACTED]  
vende alla [REDACTED]  
che acquista in regime di separazione dei beni, il terreno in Fano censito al Catasto terreni al foglio 49 con i mappali 211, 274 e 437

Immobile G, H e I

- Trascrizione n.3855 reg.part. in data 3 maggio 2003 -

In forza di successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], denuncia di successione n. 26  
[REDACTED] all'Ufficio del Registro di Fano, la figlia [REDACTED]  
[REDACTED] il terreno in Fano  
censito al Catasto terreni al foglio 136 con i mappali 27, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, al foglio 49 con il mappale 3 e al foglio 131 con i mappali 14, 15, 49 e 50.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del defunto sign. [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]  
in data 5 marzo 2010 al n. 1385 reg. part.



Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del defunto

[REDACTED] a favore della [REDACTED]

in data 13 febbraio 2014 al n. 1054 reg. part.

-

-

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

Iscrizioni



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca volontaria di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero) iscritta in data 5 marzo 2010 al n. 711 reg. part. a favore di CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO con sede in FANO, codice fiscale 00129820411 (domicilio ipotecario eletto: Pesaro - Via Ponchielli n. 94), e contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul [REDACTED] di Fano censito al catasto terreni al foglio 49 con i mappali 211 e 437, a garanzia di mutuo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero)

[REDACTED] per [REDACTED] notaio Colangeli di Fano del 2 marzo 2010 rep. 70086/30440.

Ipoteca volontaria di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) iscritta in data 14 settembre 2010 al n. 2863 reg. part. a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C. con sede in Orciano di Pesaro, codice fiscale 81004820411 (domicilio ipotecario eletto: Orciano di Pesaro Via G. Matteotti n. 4), e contro

[REDACTED]

[REDACTED], gravante sugli immobili siti in comune di Pergola censiti al catasto fabbricati al foglio 3 con i mappali 142 sub 2, 142 sub 3, 142 sub 4 142 sub 5, e sul terreno in Pergola censito in catasto terreni al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67 ,68, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 140, e al foglio 7 con i mappali 17, e 61 a garanzia di mutuo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) concesso al [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per atto del Notaio Annunziata Moriconi [REDACTED] Piano del 9 settembre 2010  
rep. 42723/16123.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale di Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero)  
iscritta in data 8 maggio 2015 al n. 805 reg. part. a favore di BANCA DI  
CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C. con sede in Orciano di Pesaro,  
codice fiscale 81004820411 (domicilio ipotecario eletto: Orciano di Pesaro  
Via G. Matteotti n. 4), e contro

la signora [REDACTED]

[REDACTED], sui i seguenti immobili:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



terreno in Comune di Pergola censito in catasto terreni al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67, 68, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 140, al foglio 7 con i mappali 17 e 61;

fabbricato in comune di Pergola censito in Catasto fabbricati al foglio 3 con i mappali 142 sub. 2, 142 sub. 3, 142 sub. 4, 142 sub.5;

terreno in comune di San Giorgio di Pesaro censito in Catasto terreni al foglio 10 con i mappali 109, 200, 65, 66, 67, 68, 69, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 90, 94, 96, 99, al foglio 17 con il mappale 59;

oltre che su altri beni non oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale di Euro 27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero) iscritta in data 8 maggio 2015 al n. 806 reg. part. a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C. con sede in Orciano di Pesaro, codice fiscale 81004820411 (domicilio ipotecario eletto: Orciano di Pesaro Via G. Matteotti n. 4), e contro

la signora [REDACTED]

[REDACTED] sui i seguenti immobili:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

terreno in Comune di Pergola censito in catasto terreni al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67, 68, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 140, al foglio 7 con i mappali 17 e 61;

fabbricato in comune di Pergola censito in Catasto fabbricati al foglio 3 con i mappali 142 sub. 2, 142 sub. 3, 142 sub. 4, 142 sub.5;



[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca giudiziale di Euro 78.500,00 (settantotomilacinquecento virgola zero zero) iscritta in data 9 giugno 2015 al n. 1044 reg. part. a favore di BANCA DELLE MARCHE AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede in Ancona, C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto: Banca delle Marche S.p.a. - Corso XI Settembre - Pesaro), e contro

la signora [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

terreno in Comune di Pergola censito in catasto terreni al foglio 3 con i mappali 64, 65, 66, 67, 68, 74, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 140, al foglio 7 con i mappali 17 e 61;

fabbricato in comune di Pergola censito in Catasto fabbricati al foglio 3 con i mappali 142 sub. 2, 142 sub. 3, 142 sub. 4, 142 sub.5;

[REDACTED]

Al 15 giugno 2017 non ci sono variazioni.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 2**

Il bene è situato a Fano in Via IV Novembre in corrispondenza del civico a Fano 163 si tratta di un terreno agricolo situato sui due lati della via.

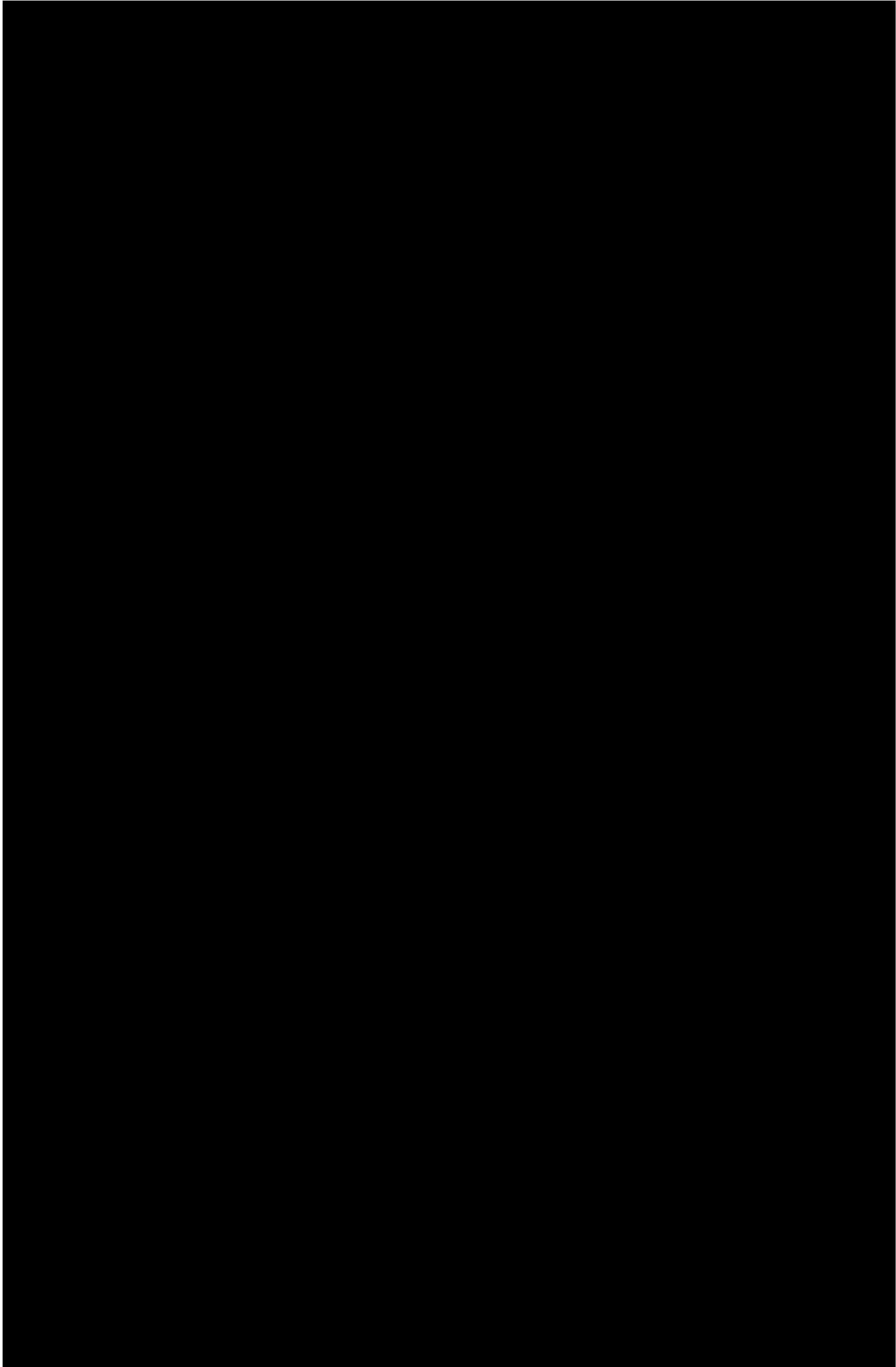
Il tutto Censito al catasto terreni al foglio 49 mappale 3 - 211 - 274 - 437 per mq 4459;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





## LOTTO 3

Beni in Comune di Pergola frazione Montevercchio n. 139 e  
precisamente:

Unità immobiliare urbana di civile abitazione distinta al catasto  
fabbricati al foglio 3 mappale 142 di mq 3625 sub 2 piano T-1  
categoria A/3, classe 1, vani 9 rendita catastale 399,74;

Unità strumentali al servizio dell'Azienda agricola censite al  
catasto fabbricati distinti al foglio 3 con i mappali:

142 sub 3 piano T categoria D/10      rendita catastale € 464,00

142 sub 4 piano T categoria D/10      rendita catastale € 44,00

142 Sub 5 piano T categoria D/10      rendita catastale € 156,00

La casa (sub 2) da ristrutturare è l'immobile principale è stata



costruita circa 50 anni fa si trova in cattive condizioni sia internamente che esternamente. Gli infissi sono in cattive condizioni così pure le porte interne i pavimenti sono di graniglia e gli impianti in parte sono esterni alla parete. Le pareti esterne sono intonacate ed hanno ancora un po' di vecchia tinteggiatura. Al piano superiore si accede tramite una scala interna.

Attualmente la casa è disabitata.

L'ampiezza è di circa 120 mq a piano; al piano terra magazzino, cucina, soggiorno e ripostiglio, al piano superiore quattro camere e un bagno.

Le unità strumentali sono:

- una stalla (sub 3) di circa 120 mq a pianta quadrata le pareti sono intonacate dello stesso colore della casa
- un pollaio (sub 4) di circa 20 mq
- una rimessa attrezzi con annesso forno per un totale di circa 50 mq.

Terreno della superficie complessiva di ettari 19.66.93 censito al C.T. di detto Comune di Pergola al foglio 3 con i mappali numeri 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 74 - 79 - 80- 81 - 85 - 86 - 88 - 140 e al foglio 7 mappali 17 - 61.

Il terreno è in lieve pendenza ed è coltivato una parte 7.18.46 ettari è a pascolo - bosco. La parte coltivabile è ben esposta e adatta a diversi tipi di coltivazione. Attualmente è coltivato.

Terreno della superficie complessiva di ettari diciannove, are sessantasei e centiare novantatre (Ha.19.66.93) Censito al Catasto

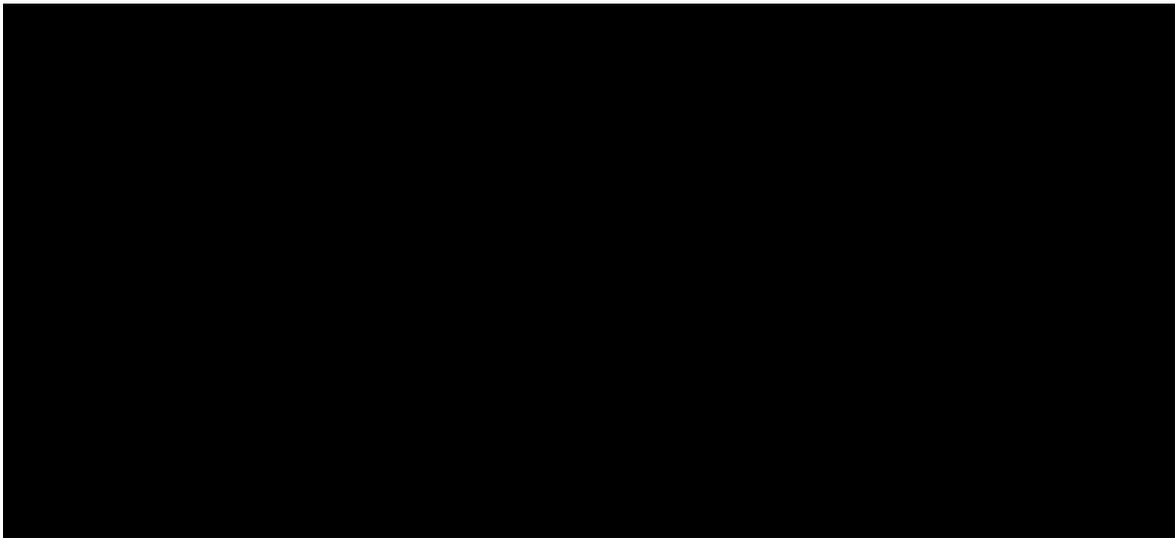


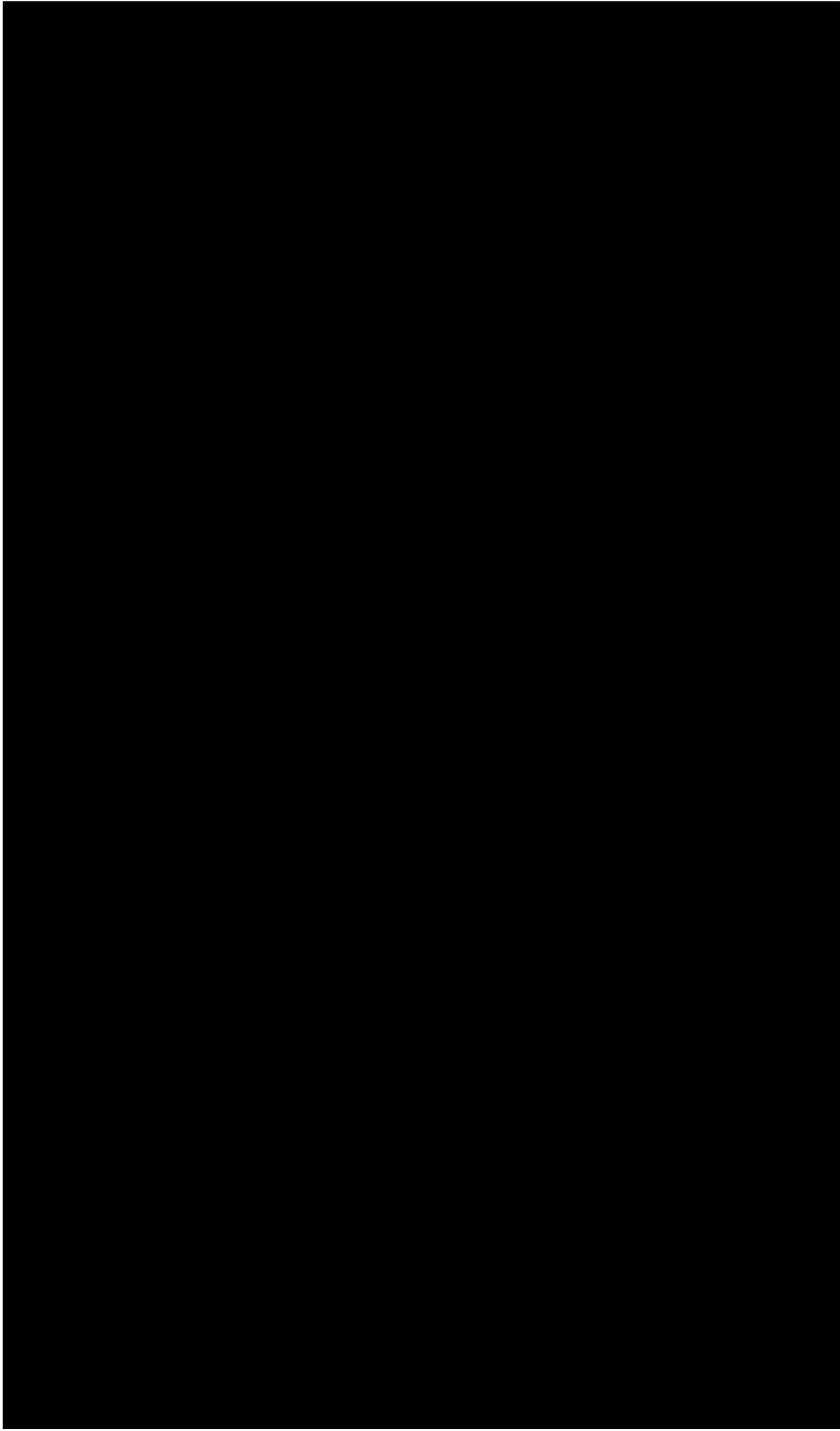
terreni di detto comune al foglio 3 con i mappali:

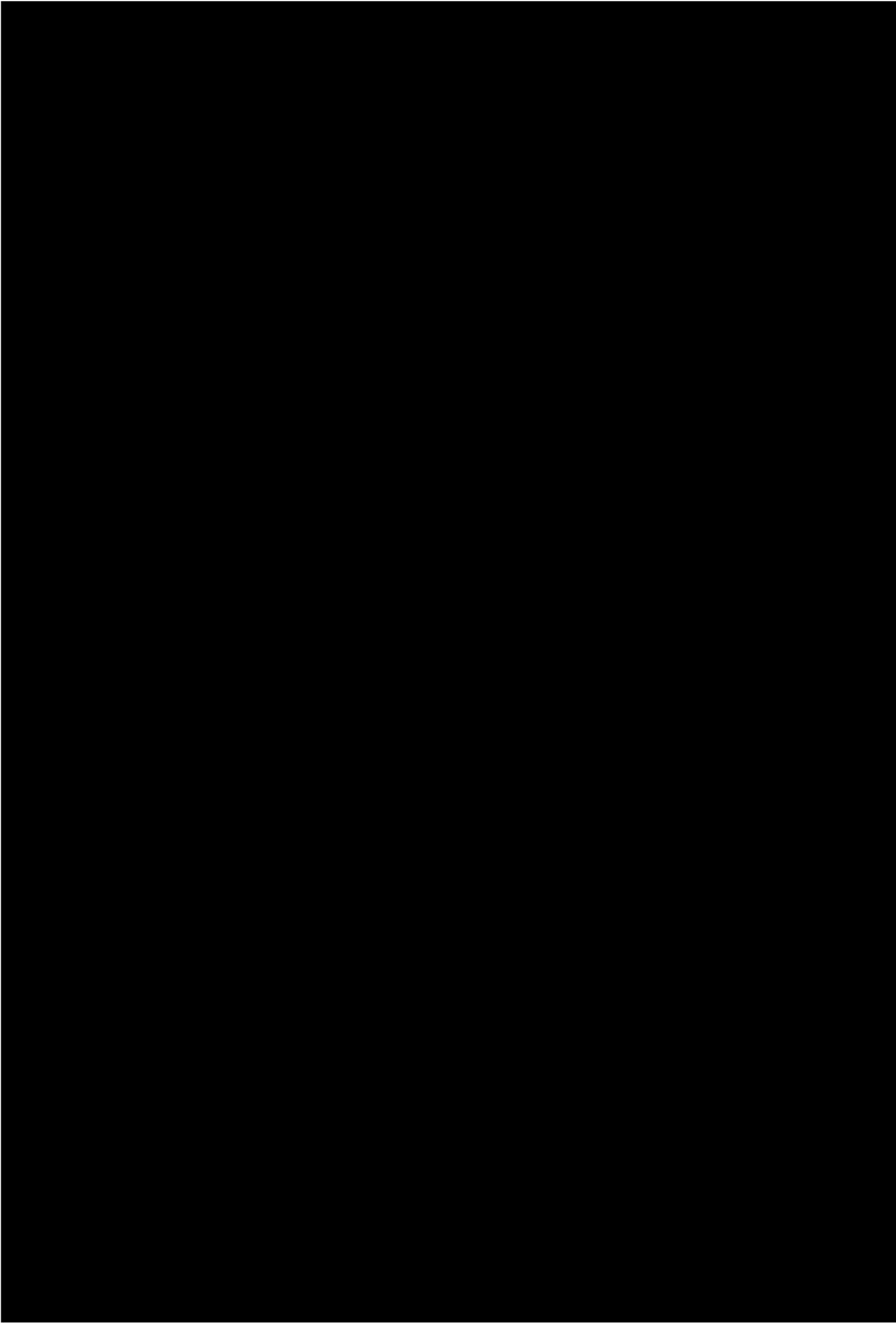
Mappali	Qualità	classe		Reddito €(domenicale - agrario)
- 64	Seminativo	4 di	Ha.00.00.46	0,10 - 0,08
	Pascolo	2 di	Ha.00.65.60	3,39 - 1,69
- 65	Seminativo	4 di	Ha.00.22.11	4,57 - 4,00
- 66	Seminativo	4 di	Ha.00.98.16	20,28 - 17,74
	Pascolo	2 di	Ha.01.77.28	9,16 - 4,58
- 67	Seminativo	4 di	Ha.00.10.01	2,07 - 1,81
	Pascolo	2 di	Ha.03.20.29	16,54 - 8,27
- 68	Seminativo	4 di	Ha.00.20.00	4,13 - 3,62
	Pascolo	1 di	Ha.00.41.92	3,03 - 1,73
- 74	Semin Arbor	4 di	Ha.04.52.59	128,56 - 128,56
	Pascolo Arb	di	Ha.00.03.91	0,34 - 0,14
- 79	Semin Arbor	5 di	Ha.01.84.06	47,53 - 52,28
	Pascolo Arb	di	Ha.00.00.14	0,01 - 0,01
- 80	Seminativo	4 di	Ha.01.33.38	27,55 - 24,11
	Pascolo	2 di	Ha.00.10.75	0,56 - 0,28
- 81	Seminativo	4 di	Ha.00.42.31	8,74 - 7,65
	Pascolo	1 di	Ha.00.91.67	6,63 - 3,79
- 85	Seminativo	4 di	Ha.00.70.43	14,55 - 12,73
	Pascolo Arb	di	Ha.00.06.17	0,54 - 0,22
- 86	Seminativo	4 di	Ha.00.27.50	5,68 - 4,97
- 88	Seminativo	4 di	Ha.00.29.30	6,05 - 5,30
- 140	Seminativo	4 di	Ha.00.21.36	4,41 - 3,86

al foglio 7 con i mappali:

- 17	Pasc Cesp	U di	Ha.00.00.73	0,02 - 0,01
- 61	Seminativo	4 di	Ha.01.36.80	28,26 - 24,73







VALUTAZIONE

Nel valutare gli immobili, ho tenuto presente della loro posizione topografica, del loro utilizzo attuale e di quello prevedibile e di tutti quei fattori che contribuiscono a formare il valore dei beni.

Tenendo conto delle considerazioni suddette e dei valori di mercato, il sottoscritto ritiene di stabilire il valore dei beni come di seguito indicato:

LOTTO 2 Terreno Fano foglio. 49 18.000 €

**Lotto 3** Terreno Pergola foglio 3 - 7 368.000 €



Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fano, 11 agosto 2017

IL CTU

Dott. Ing. Emanuele Fiorani

