



# TRIBUNALE ORDINARIO PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 209/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA IN DATA 13/03/2017 NELLA PROCEDURA R.G. N. 209/2014

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Cristina Arduini**

CF: RDNCST64C44G4790

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26 telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it



## A) **PREMESSA.**

Con la **procedura esecutiva RGE N. 209/2014** veniva interessato un fabbricato residenziale sito in Comune di Terre Roveresche (già Comune di San Giorgio di Pesaro), provincia PU, Strada Cerfoggia 2.

In particolare si tratta di un fabbricato residenziale indipendente, dotato di accessori e scoperto esclusivo distinto catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particella 120 sub. 2 e sub. 3/scheda 1.

Nella Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in data 13/03/2017, si precisava, tra l'altro, che l'area complessiva del compendio da stimare, in analogia con il lotto pignorato, è pari a mq 1.466 catastali e che una variazione catastale, eseguita dalla ditta proprietaria in epoca successiva al pignoramento, ha comportato la fusione della particella pignorata (particella 4 oggi soppressa già di mq 1.466) con altre particelle generando l'attuale particella 120 sulla quale insistono degli accessori, ma questi accessori e la superficie eccedente il lotto di mq 1.466 non sono stati oggetto di valutazione in quanto non pignorati.

Con verbale del 13/10/2022 il G.E., su richiesta di integrazione da parte del legale della parte creditrice, con specifico riferimento alle possibilità di vendita, disponeva l'integrazione stessa mandando al CTU perchè ***“verifichi l'aggiornamento del valore del lotto ed eventualmente indichi le ipotesi alternative da seguire per la vendita del bene.”***

## B) **RELAZIONE INTEGRATIVA.**

### B.1 **Aggiornamento del valore**

Come già descritto nella perizia depositata in data 13/03/2017, si può ripristinare catastalmente la linea dividente dell'area scoperta individuata in rosso nell'allegato 15 alla perizia stessa al fine di mantenere e vendere insieme i beni pignorati ed escludere l'accessorio non pignorato, a destinazione tettoia/box (con relativo scoperto), posto sul retro del fabbricato principale,

Tale dividente era stata soppressa dai proprietari dopo il pignoramento, ampliando così il lotto di pertinenza del fabbricato abitativo (sub.2) e includendo la tettoia/box sul retro – attualmente distinta con il sub.3/scheda 2 - che all'epoca del pignoramento si trovava ad insistere su un'altra particella e di fatto non rientrava e non rientra, attualmente, nella procedura esecutiva.

L'ampliamento del lotto ha comportato una variazione della superficie dello stesso lotto da mq. 1.466 a mq. 2.143.

Adottando questa modalità si dovrebbero sostenere le spese per le modifiche catastali necessarie al ripristino della linea dividente.

Tali spese erano già state considerate nella perizia redatta nel 2017 ed erano quindi comprese nel valore di mercato stimato e quindi nel valore di vendita dell'immobile.

Al fine di rendere meno complesse e costose le procedure catastali, si potrebbe operare solo sugli elaborati del Catasto Fabbricati, previa ricognizione sul posto, dividendo l'area scoperta (sub. 1) e lasciando ai beni già pignorati un'area avente la stessa superficie al



momento del pignoramento, cioè mq 1.466, facendo riferimento al tipo mappale redatto successivamente al pignoramento per l'eliminazione della dividente stessa.

L'operazione di frazionamento catastale dovrebbe essere eseguita prima del trasferimento dell'immobile considerata la modifica degli atti e degli identificativi catastali.

Si specifica che il ripristino della dividente non lascerebbe interclusa l'area con l'accessorio tettoia/box in quanto a tutt'oggi l'attuale debitrice esecutata risulta anche proprietaria dei terreni circostanti che usufruiscono di accesso dalla strada pubblica.

La suddetta procedura dovrà comunque sottostare all'approvazione definitiva da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio che potrà avvenire solo all'effettivo deposito degli atti.

Per quanto concerne il valore di vendita, si deve far presente che dalla data di stima ad oggi, i valori medi degli immobili nel Comune di Terre Roveresche, ed in particolare in località San Giorgio di Pesaro, hanno subito, secondo quanto ricavabile dai dati statistici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, una flessione del 12% circa.

Pertanto, il valore dell'immobile deve essere aggiornato come segue:

Valore di mercato stimato in perizia	€ 333.617,46	
Riduzione del 12% per decremento dei valori del mercato immobiliare dal 2017 al 2022	€ -40.034,10	
Spese di regolarizzazione riportate in perizia	<u>€ -7.500,00</u>	
Valore di mercato aggiornato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 286.083,36	€ 286.083,36
Riduzione del valore del 17%, riportato in perizia, per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria		<u>€ -48.634,17</u>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>		<b>€ 237.449,19</b>

Per quanto riguarda le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, stimate in perizia in €. 2.300,00, queste vengono ora poste in carico alla procedura e quindi non più a carico dell'acquirente.

## B.2 Ipotesi alternative.

Le eventuali alternative al frazionamento catastale possono essere le seguenti.

### 1^ ipotesi

Estendere e/o aggiornare il pignoramento all'attuale particella 120 che comprende anche la tettoia/box sul retro e la relativa area di pertinenza rimaste escluse dal pignoramento originario che interessava la particella 4 – soppressa – sulla quale insisteva solo il fabbricato abitativo.



In questo caso la perizia valutativa dovrà essere aggiornata e integrata con l'aggiunta del fabbricato destinato a tettoia/box individuato oggi con il sub. 3/scheda 2 e la parte di scoperto aggiuntiva.

La tettoia/box sul retro non è riportata sugli elaborati edilizi approvati visionati durante gli accessi agli atti eseguiti nel 2017 per la redazione della perizia; pertanto tale opera deve ritenersi abusiva.

L'eventuale sanatoria edilizia, ricadendo l'opera in zona agricola, potrebbe essere richiesta solo in caso di possesso di specifici requisiti agricoli; in caso contrario, si dovrebbe procedere alla sua demolizione con ripristino dell'area.

Attualmente, l'opera si presenta in pessimo stato di manutenzione e in gran parte ricoperta dalla vegetazione.

Nel caso quindi di estensione del pignoramento, si riporta di seguito l'aggiornamento del valore del complesso immobiliare, riprendendo i valori sopra aggiornati e calcolando, in via prudenziale:

- i costi necessari per la demolizione della tettoia/box sul retro, con ripristino dell'area, pari a €/mc 25,00 per un volume, calcolato da planimetria catastale, pari a mc.440 circa per complessivi: €/mc 25,00 \* mc. 440 = €. 11.000,00. In caso di possibilità di sanatoria edilizia, si può ritenere che tale somma sia sufficiente per i costi di regolarizzazione e sistemazione del fabbricato.
- il valore della maggiore area scoperta pari a mq. 677 (mq. 2.143 – mq. 1.466) che, considerando l'indice di consistenza commerciale del 2% applicate in perizia per lo scoperto e il valore medio unitario aggiornato di €/mq. 968,00 (pari a €. 1.100 stabilito in perizia meno il 12% di decremento del mercato immobiliare), si può stabilire in: mq. 677 \* 0,02 \* €/mq. 968,00 = €. 13.106,72.

Con la presente ipotesi le spese di regolarizzazione riportate in perizia (€.7.500,00) diminuirebbero a €. 6.000,00 in quanto non sarebbe necessario operare il frazionamento catastale.

Valore di mercato stimato in perizia	€ 333.617,46		
Riduzione del 12% per decremento dei valori del mercato immobiliare dal 2017 al 2022	€ -40.034,10		
Valore di mercato aggiornato	€ 293.583,36	€ 293.583,36	
Valore maggiore area di mq. 677		€ 13.106,72	
Spese di regolarizzazione riportate in perizia		€ -6.000,00	
Costo demolizione tettoia/box sul retro		€ -11.000,00	
Valore di mercato aggiornato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 289.690,08	€ 289.690,08



Riduzione del valore del 17%,  
riportato in perizia, per per differenza  
tra oneri tributari su base catastale e  
reale e per assenza di garanzia per  
vizi e per rimborso forfetario di  
eventuali spese condominiali insolute  
nel biennio anteriore alla vendita e  
per l'immediatezza della vendita  
giudiziaria

€ -49.247,31

**Valore di vendita giudiziaria  
dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto e di  
diritto in cui si trova**

€ 240.442,77

Per quanto riguarda le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, stimate in perizia in €. 2.300,00, queste vengono ora poste in carico alla procedura e quindi non più a carico dell'acquirente.

### 2^ ipotesi

Vendita del solo sub. 2 che individua il fabbricato abitativo con due piccole pertinenze.  
Con questa modalità si manterrebbe in comune tutto lo scoperto della particella 120 con gli altri subalterni (tettoie distinte con sub. 3/scheda 1 e sub. 3/scheda 2).  
Questo comporterebbe una svalutazione dell'immobile per una riduzione della superficie commerciale da vendere all'asta con la comunione dell'area scoperta con gli altri subalterni.  
In tale caso si avrebbe:

- detrazione del valore della tettoia/box sub. 3/scheda 1. Tenuto conto della superficie commerciale di mq. 5,57 e del valore unitario di €/mq 1.100,00 riportati in perizia, il valore ammonta a: mq. 5,57 \* €/mq 1.100,00 = €. 6.127,00;
- detrazione del valore della superficie scoperta. Tenuto conto della superficie commerciale di mq. 38,96 e del valore unitario di €/mq 1.100,00 riportati in perizia, il valore ammonta a: mq. 38,96 \* €/mq 1.100,00 = €. 42.856,00.

Con la presente ipotesi le spese di regolarizzazione riportate in perizia (€.7.500,00) diminuirebbero a €. 6.000,00 in quanto non sarebbe necessario operare il frazionamento catastale.

Valore di mercato stimato in perizia	€ 333.617,46	
Detrazione valore tettoia/box	€ -6.127,00	
Detrazione valore area scoperta	€ -42.856,00	
Valore di mercato	€ 284.634,46	€ 284.634,46
Riduzione del 12% per decremento dei valori del mercato immobiliare dal 2017 al 2022		€ -34.156,14
Valore di mercato aggiornato	€ 250.478,32	€ 250.478,32



---

Spese di regolarizzazione riportate in perizia	€ -6.000,00
Valore di mercato aggiornato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 244.478,32
Riduzione del valore del 17%, riportato in perizia, per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ -41.561,32
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 202.917,01</b>

Per quanto riguarda le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, stimate in perizia in €. 2.300,00, queste vengono ora poste in carico alla procedura e quindi non più a carico dell'acquirente.

Fano, lì 30/01/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Cristina Arduini  
(firmato digitalmente)

