

TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 87/2024

Promossa da: XXXXXXXX.

Contro: XXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geometra Antonio Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1075, ho ricevuto la nomina esperto stimatore ti, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa nell'udienza del 07-12-2024, accettato l'incarico in data 10-12-2024.

**ALL'ESPERTO E' AFFIDATO IL SEGUENTE INCARICO:**

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;
2. descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:



- a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;
  - b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze 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;
  - c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza – previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
8. accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:
- a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
  - b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
  - c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;
10. renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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;
11. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
12. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;
- accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:
- a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
  - b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;
  - c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore;
  - d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. determini il valore di mercato procedendo 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 di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi 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;

Premessa: lo sottoscritto Geom. Cecchini Antonio , dopo aver esaminato gli atti di causa ed aver preso visione di certificati , mappe catastali ho effettuato il sopralluogo sull'appezzamento di terreno F. 10 mappale n. 387 (ex 63) Comune di Montecalvo in Foglia loc. Borgo Massano via delle Seriole n. snc e, munito di macchina fotografica, ho scattato alcune foto

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2) Descrizione dell'immobile:

previo il sopralluogo gen. 2025 avendo a disposizione la mappa del terreno pignorato, ho rilevato che trattasi di terreno con leggera acclività adiacente alla strada comunale , privo di recinzioni e facilmente accessibile dalla suddetta strada, attualmente coltivato a erba medica come si rileva dal servizio fotografico allegato

Identificazione dell'immobile: l'immobile è identificato, come da visura catastale aggiornata allegata: Comune di Montecalvo distinto al Catasto terreni al Foglio n. 10 mappale 387 (ex 63) SEMINATIVO . classe 2 Ha 00.76.65 R.D.€ 37,61,R.a. € 33,65 confini conXXXXXXXXX , Comune di Montecalvo in Foglia , XXXXXXXXXXXX, strada comunale delle Seriole, salvo altri.

Intestataria: XXXXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000.

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto l'immobile è ubicato nella frazione di Borgo Massano del comune medesimo (confinante con zone di completamento, industriali e artigianali produttive); le vie di comunicazione sono buone . Vi sono scuole primarie, secondarie e asilo, centri sportivi e commerciali.



3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione..

4) quesito da NON EVADERE

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è per tutta la superficie di mq **mq 7.665 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C1"** , NTA AERT.3.11 ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C! . Il tutto come da CDU allegato.

6) QUESITO DA NON EVADERE

7) QUESITO DA NON EVADERE

8) a) **NON** esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) **NON** esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) **Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

### **IPOTECHE CANCELLABILI**

**ISCRIZIONE NN. 7621/1627 del 17/10/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO del 16/10/2008 Numero di repertorio 14163/5357 Notaio PALADINI MARCO Sede URBINO

A favore di XXXXXXXX,

contro XXXXXXXX,

capitale Ci 350.000,00 Totale C 700.000,00 Durata 2 anni

**Grava su Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella**

**387**

**TRASCRIZIONE NN. 7257/4227 del 13/10/2009** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

22/09/2009 Numero di repertorio 998 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di XXXXXXXXXXXX (Richiedente: AV V. NICOLA XXXCXX GALLERIA MOFTARA 2 MANTOVA),

contro XXXXXXXXXXXX

Grava su Fermignano Foglio 1 Particella 234 Particella 235 Particella 288 Particella 606 Particella 607, Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 199, Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 637, **Montecalvo In Foglia**

**Foglio 10** Particella103**Particella 387**, Montecalvo In Foglia Foglio 6 Particella 146 Particella 572



ISCRIZIONE NN. 2279/356 del 15/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del

13/04/2012 Numero di repertorio 161 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di XXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto ST.REG. ASS. XXXXXXXXXXXXX PESARO),

contro XXXXXXXXXX

capitale C 55.204,42 Totale e 80.000,00

Grava su Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 490 Sub. 4 Particella 490 Sub. 5 Particella 490 Sub. 6, Montecalvo In

Foglia Foglio 10 Particella 1 Particella 14 Particella 15 Particella 16 Particella 16 Particella 17 Particella 18 Particella

18 Particella 19 Particella 19 Particella 2 Particella 2 Particella 20 Particella 20 Particella 22 Particella 22 Particella

23 Particella 3 Particella 31 Particella 324 Particella 38 Particella 39 Particella 40 Particella 42 Particella 43 Particella 456

Particella 450 Particella 515 Particella 539 Particella 539 Particella 540 Particella 541 Particella 542

Particella 59 Particella 647 Particella 647 Particella 648 Particella 664 Particella 667 Particella 72 Particella 72 Particella

75 Particella 80 Particella 80, Montecalvo In Soglia Foglio 4 Particella 14 Particella 14 Particella 31 Particella 31 Particella

32 Particella 33 Particella 34 Particella 34 Particella 35 Particella 35 Particella 36 Particella 37 Particella 37 Particella

38 Particella 38 Particella 39 Particella 40 Particella 40 Particella 64 Particella 82 Particella 82, Montecalvo In Foglia Foglio 5

Particella 100 Particella 101 Particella 102 Particella 11 Particella 118 Particella 118 Particella 13 Particella 13

Particella 145 Particella 146 Particella 147 Particella 148 Particella 148 Particella 149 Particella 149 Particella 2 Particella 20

Particella 203 Particella 209 Particella 21 Particella 210 Particella 26 Particella 27 Particella 27 Particella 29

Particella 3 Particella 31 Particella 32 Particella 33 Particella 34 Particella 4 Particella 40 Particella 40 Particella 42

Particella 42 Particella 43 Particella 44 Particella 45 Particella 46 Particella 46 Particella 47 Particella 48 Particella 49

Particella 49 Particella 5 Particella 53 Particella 54 Particella 54 Particella 56 Particella 56 Particella 57 Particella 60

Particella 8 Particella 9, Fernignano Foglio 1 Particella 234 Particella 235 Particella 288 Particella 606 Particella 607,

Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 637, Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 103 Particella 387.

Montecalvo in Foglia Particella 146 Particella 572, Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 199

• **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1262/171 DEL 08/03/2021** derivante da restrizione di beni del 01/12/2020

emesso da TRIBUNALE Sede URBINO Numero di repertorio 219

Foglio 10 Particella 490

**ISCRIZIONE NN. 1821/284 del 30/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del**

11/04/2014 Numero di repertorio 897/2014 emesso da TRIBUNALE Sede RIMINI

A favore di XXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXX

capitale £ 206.539,75 Totale € 250.000,00

Grava su Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 490 Sub. 4 Particella 490 Sub. 5 Particella 490 Sub. 6, Eermignano

Foglio 1 Particella 234 Particella 235 Particella 288 Particella 606 Particella 607, Montecalvo In Foglia Foglio 10

Particella 199, Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 637, **Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 103**

**Particella 387**, Montecalvo In Foglia Foglio 6 Particella 146 Particella 572



N.B. A margine risultano:

\* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** NN. 68/t0 DEL 07/01/2021 derivante da restrizione di beni del 01/12/2020 emesso da TRIBUNALE Sede URBINO Numero di repertorio 219

Foglio 10 Particella 490 Subalterno 4

Foglio 10 Particella 490 Subalterno 5

Foglio 10 Particella 490 Subalterno 6

## **PIGNORAMENTI**

**TRASCRIZIONE** NN. 6289/4724 del 31/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/10/2024 Numero di repertorio 777 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO A favore di XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

### **Grava su Montecalvo In Foglia Foglio 10 Particella 387**

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) QUESITO DA NON EVADERE .

11) E' possibile vendere il bene pignorato in un unico LOTTO in quanto Il terreno oggetto di pignoramento (F.10 mappale 387 di mq 7.665) come si rileva dal CDU(allegato), risulta Zona Residenziale di Espansione C1.

12) Il bene è pignorato per intero e non è divisibile in natura. Trattasi di terreno NON irrigabile situato in una zona collinare con leggera acclività coltivato a erba medica. Dalle ricerche fatte sia all'UNEP di URBINO che all'Agenzia Entrate di Pesaro risulta contratto di AFFITTO come segue :

- affittuario: XXXXXXXXXXXXXXX;
- durata del contratto: dal 11/11/2016 al 10/11/2026;
- canone annuo: € 1.500, 00
- Data registrazione 20-02-2017
- Data stipula 15-02-2017
- Ufficio DPPU UT PESARO Serie 3T Numero :649 ; Anno 2017.

Si fa presente che il contratto di affitto comprende diverse particelle e relative superfici per un canone totale di euro 1.500,00 e quindi per determinare il canone di affitto gravante sulla particella esecutata di mq 7.665 si è proceduto come segue: I canoni di affitto annui dei terreni agricoli collinari limitrofi, coltivati ordinariamente a cereali e leguminose è variabile da € 180,00 a 200,00€ ad ettaro; quindi considerando una media tra i due valori si ha € 190,00 a ettaro x ha 0,7665= euro 145,44 arr. euro 145,00 canone annuo da ritenere CONGRUO



13) Il valore del terreno fabbricabile è stato determinato tramite stima analitica comparativa a quello di mercato dei terreni simili in zona oggetto di recenti compravendite nonché consultando la banca dati Agenzia del territorio OMI, le agenzie immobiliari, considerando inoltre che il terreno fabbricabile è sprovvisto di opere primarie e che in generale il mercato immobiliare in zona ha una leggera contrazione.

Valore del terreno fabbricabile: mq 7.665 x € 45,00al mq = euro 344.925,00

TOTALE VALORE euro 344.925,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: euro 344.925,00 (eurotrecentoquarantaquattro/00).**

Ringraziandola infine della fiducia accordatami, rassegno il mandato peritale ricevuto e rimango altresì a disposizione delle S.V. Ill./ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

IL C.T.U.

Urbino 23-5-2025

Geom. Cecchini Antonio

